

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44/8

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhalt
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/8 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und zwar den Bereich beiderseits der Industriestraße östlich der Wohnbebauung an der von Stephan-Straße und bis zur Trasse der Deutschen Bahn AG.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloss am 29.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/8 und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“ und am Rand des im Flächennutzungsplan (FP) der Stadt als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichneten Bereiches.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet gewerbliche Baufläche (W) dar. Damit sind die festgesetzten Gewerbegebiete (GE) aus dieser Darstellung des FP entwickelt. Diese Nutzungen prägen auch tatsächlich derzeit das Plangebiet.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind seit dem Ende des 19. Jahrhunderts von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt (u.a. ehemalige Königliche Geschossfabrik).

Für die Gewerbegebiete werden aufgrund ihrer Lage zu den Wohngebieten auf dem Brückberg und an der von Stephan-Straße mittels textlicher Festsetzungen Abstufungen vorgenommen, die auf den einzelnen Abstandsklassen zum Abstandserlass NRW von 1998 aufbauen. Diese Regelung besteht auch bereits für die Gewerbegebiete in den angrenzenden Bebauungsplänen. Dabei werden die Gewerbegebiete GE [2], GE [3] und GE [4] aufgrund ihrer besonders nahen Lage zu den Wohnhäusern an der von Stephan-Straße um eine Stufe mehr eingeschränkt als GE [1].

Hierbei wird für die jeweils nächsthöhere Abstandsklasse eine Ausnahmeregelung getroffen, damit beim Vorliegen der in der entsprechenden textlichen Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen die Gewerbegebiete nicht über das notwendige Maß hinaus eingeschränkt werden und die Eigenart der Baugebiete gewahrt bleibt.

Die hier festzusetzenden Gewerbegebiete sollen aufgrund der Knappheit solcher Flächen im Stadtgebiet gewerblichen / produzierenden Nutzungen vorbehalten bleiben.

Aus diesem Grund, aber auch, um die in der Innenstadt entstandene Einzelhandelsstruktur zu erhalten, sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen als Kernsortiment, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sein.

Dies auch deshalb, weil sich im Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Plangebieten bereits mehrere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt haben. Dies war möglich, da die Planbereiche bisher planungsrechtlich gem. § 34 BauGB als Gewerbe- oder Industriegebiete einstuft wurden bzw. ein Sondergebiet für einen großflächigen Lebensmittel-Vollversorger ausgewiesen wurde

Hier besteht jedoch die Gefahr, dass die Bereiche in Zukunft als „Gemengelagen“ einzuordnen sind und damit weitere Einzelhandelsbetriebe gem. § 34 (1) BauGB nicht zu verhindern wären.

Es ist jedoch nicht das städtebauliche Ziel der Stadt, dass in diesen Bereichen eine Häufung von Einzelhandelsnutzungen entsteht. Vielmehr besteht die Absicht, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Dies vor allem, weil dort mit erheblichen finanziellen Mitteln städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Da in diesem Zusammenhang zwischen wirtschaftlichen Interessen der Gewerbetreibenden insbesondere der Innenstadt und denen der peripheren Lage eine Abwägung stattfinden muss, kommt die Stadt im Interesse der Allgemeinheit (Landesplanung, innerstädtische Versorgung) zu dem Ergebnis, dass eine Entscheidung zugunsten der Entwicklung der Innenstadt aus o. g. Gründen gerechtfertigt ist.

Ausnahmsweise sollen solche Verkaufsstellen zugelassen werden können, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen; ferner Einzelhandelsbe-

triebe mit Kraftfahrzeugen und Zubehör sowie Fachmärkte ohne zentrenrelevante und ohne nahversorgungsrelevante Sortimente.

Für die erstgenannten Verkaufsstellen ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche bis zu 30 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 200 qm vorgesehen (Ausstellungsflächen gelten als Verkaufsflächen, da diese Flächen als Zubehörflächen für Handwerk oder produzierendes Gewerbe in der Regel identisch sind).

Bei kleinen Betrieben ist damit eine ausreichende Verkaufsfläche möglich, z.B. 60 qm bei 200 qm Geschossfläche, und die höchstmögliche Fläche von 200 qm ist bei jedem größeren Betrieb jedoch relativ reichlich bemessen.

Die Höchstgrenze wurde als Durchschnittswert aus den Verkaufsflächen des konventionellen Einzelhandels im Stadtgebiet ermittelt abzüglich 10 % als Mindestabzug, da die betreffenden Betriebsarten in der Regel weniger Verkaufsflächen benötigen als der übliche Einzelhandel.

Insgesamt sollen die Flächen dieser Verkaufsstellen auf 1000 qm in den Gewerbegebieten begrenzt werden (etwa der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entsprechend). 1000 qm verteilt auf kleinere Betriebe dürfte die maximale Belastung für das Gebiet darstellen.

Für jeden Ausnahmefall ist ggf. der Nachweis zu erbringen, dass negative Auswirkungen weder städtebaulicher noch regional- oder landesplanerischer Art zu erwarten sind.

Es wird nicht verkannt, dass durch den Ausschluss, bzw. die nur ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben und –verkaufsstellen in den Gewerbegebieten negative Betroffenheiten nicht auszuschließen sind, da sich die Vermarktungssituation für die Grundstückseigentümer möglicherweise verändert.

Im öffentlichen Interesse wird diesen Belangen die Erhaltung einer funktionierenden Zentrenstruktur jedoch vorangestellt.

Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten wird keine Dachform festgesetzt, um bei gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschosshöhen nicht erfolgen kann.

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschosshöhen benötigen, bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen, bzw. bei Bedarf die im GE ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung dort errichten können.

Verkehr

Die im BP festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichern zum ersten die derzeitigen Flächen der Industriestraße unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen Verbesserungen im Einmündungsbereich. Dies erfolgt zugunsten des in Gewerbegebieten zu erwartenden Schwerlastverkehrs.

Die Industriestraße hat zwei Anschlüsse an die Wilhelmstraße, so dass über diese (als Landesstraße 332) die Anbindung der Gewerbegebiete nach Troisdorf sowie an die überörtlichen Straßenzüge B 56 und A 560 gegeben ist.

Die Anbindung an die Innenstadt und insbesondere den Bahnhofsbereich wird darüber hinaus über die festgesetzte Planstraße verbessert, die – über die im angrenzenden BP Nr. 50/2 zu sichernde Fortführung – an die Mahrstraße anschließen soll.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i. S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen für das Plangebiet nicht.

Die Planung wirkt sich auf die Belange der Umweltverträglichkeit nicht aus, da die Bereiche der Gewerbegebiete sowie der neu festgesetzten Verkehrsflächen schon heute vollständig versiegelt sind (ehemalige Bahngelände, gewerbliche Flächen).

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden sich auf das Ortsbild und das Stadtklima positiv auswirken.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnenden Maßnahmen erforderlich für die Durchführung der neu festgesetzten Verkehrsflächen. Sie sollen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Für die neuen Straßenverkehrsflächen werden der Stadt Kosten für Grunderwerb und Ausbau entstehen, die durch die Stadt bereit gestellt werden.

Die Finanzierung der Durchführung erfolgt gemäß dem Kanal- und Straßenbauprogramm der Stadt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

Aufgestellt:
Siegburg, den 10.04.2003
Kreisstadt Siegburg
Im Auftrag:

(Guckelsberger)