



Kreisstadt Siegburg

Der Bürgermeister

Begründung

**Bebauungsplan
Nr. 44/3, 1. Änderung**

Wilhelmstraße/Industriestraße

Bebauungsplan Nr. 44/3, 1. Änderung -Wilhelmstraße/Industriestraße-

Begründung

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

Inhalt:

- I. Anlass der Planänderung sowie Ziel und Zweck der Planung
- II. Räumlicher Geltungsbereich
- III. Übergeordnete Planung
- IV. Planinhalt
- V. Umweltverträglichkeit
- VI. Kosten

I. Anlass der Planänderung sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 44/3 trat am 14.03.1992 in Kraft. Er sichert planungsrechtlich die Verkehrsflächen für die L 332 (Wilhelmstraße) und setzt Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) fest.

Mit der Begründung, zumindest das GI produzierenden Betrieben vorzubehalten, wurden Einzelhandelsnutzungen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Für das GE wurde darauf verzichtet, weil aufgrund der bestehenden Branchenstrukturen negative Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu befürchten waren.

In der vergangenen Zeit wurden jedoch Bestrebungen erkennbar, dass – auch ausgelöst durch die neu entstandenen zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Bereich Industriestraße – ein Interesse an diesen Nutzungen für die Gewerbegebiete des BP Nr. 44/3 besteht.

Eine Häufung von Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich entspricht jedoch nicht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Siegburg. Vielmehr besteht die Absicht, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Aus diesem Grund, aber auch um im Plangebiet die vorhandenen Gewerbeflächen dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten und es damit zu stärken, ergab sich das Erfordernis, bauleitplanerische Maßnahmen einzuleiten, die auch formell die Sicherung dieser Planung ermöglichen.

Der Planungsausschuss beschloss daher in seiner Sitzung am 14.07.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/3.

Um die zentralörtliche Bedeutung als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt zu erhalten und zu stärken und gleichzeitig innerhalb des Plangebietes eine standortangemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten, sollen zukünftig im GE und im GI Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen werden.

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 zu dem Ergebnis, dass eine Entscheidung zugunsten der Stärkung der Innenstadt mit seiner zentralörtlichen Bedeutung als Einkaufsstadt aus o. g. Gründen gerechtfertigt ist.

Es wird nicht verkannt, dass durch den Ausschluss 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.

Die gleichen Ziele werden auch mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44/7 sowie mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/2 und der 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44/4 verfolgt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/3, 1. Änderung umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und zwar den Bereich zwischen Mühlengraben und Industriestraße und entspricht damit dem gesamten Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44/3.

Im Plan ist die genaue Plangebietsgrenze durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1:5000 in der Planunterlage dargestellt.

III. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“ und ist als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet dar:

Beiderseits der Wilhelmstraße „Gewerbliche Baufläche“ (G) sowie an der Nordseite der Industriestraße „Industriegebiet“ (GI).

Der Mühlengraben ist als Wasserfläche dargestellt.

Auf der Linie der Wilhelmstraße ist die Trasse der L 332 (Landstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

IV. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 44/3 besteht aus zwei Teilen:

Teil 1 umfasst den Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2 enthält die textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Der Textteil des Bebauungsplans (Teil 2) wird um folgende Festsetzungen geändert:

Die folgenden Festsetzungen unter Punkt 7., 7.1, 7.2 und 7.3 werden gestrichen:

7. Im Industriegebiet (GI) sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur ausnahmsweise zulässig.

Sie können in folgenden begründeten Einzelfällen zugelassen werden:

- 7.1 Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
Die Verkaufsstellen dürfen nur dem Angebot von Waren, die diesen Betrieben aus den jeweils erforderlichen Grundmaterialien hergestellt wurden, dienen (Beispiel: die in einer Tischlerei hergestellten Möbel werden in der zugehörigen Verkaufsstelle angeboten).

Die jeweilige Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen bis 30% der Geschoßfläche, jedoch maximal 100 qm betragen. Die Summe aller Verkaufs- und Ausstellungsflächen dieser Betriebe im Gewerbegebiet darf 600 qm nicht überschreiten.

- 7.2 Fachhandelsbetriebe mit besonderem Warenangebot, die sich von den üblichen Einzelhandelsformen deutlich unterscheiden, z.B. Brennstoffhandel und vergleichbare Betriebe des Handwerks (nicht Baumärkte, Gartenmärkte oder –center etc.).

- 7.3 Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugzubehörhandel:

Als Begründung einer ausnahmsweisen Zulassung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb oder die Verkaufsstelle keine negativen städtebaulichen sowie regional- und landesplanerischen Auswirkungen haben.

Hinsichtlich städtebaulicher Auswirkungen ist insbesondere zu prüfen:

- unerwünschte Zentrenbildung durch Ansiedlung von Betrieben und Verkaufsstellen kumulativ an beliebiger Stelle im Industriegebiet (GI) oder im Randbereich im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten (GE).
- Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur der Stadt, einschließlich verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung.
- Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs.

Punkt 7. wird wie folgt neu festgesetzt:

7. Im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Die zeichnerischen Festsetzungen (Teil 1) bleiben unverändert.

V. Umweltverträglichkeit

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/3 nicht ausgelöst. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

VI. Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt keine Kosten.

Siegburg, 09.02.2006
Im Auftrag:

gez. Döring

Kreisstadt Siegburg