B e g r ü n d u n g

zur Vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Heinsberg - In der Herrenheide"

Veranlassung der Änderung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 haben sich in der Vergangenheit großflächige und andere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die auch und vor allem ein innenstadttypisches Warensortiment anbieten. Es wird somit Kaufkraft gebunden, die dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Heinsberg nicht mehr zur Verfügung steht. Hier befindet sich bereits ein großer Teil der gesamten Geschäftsfläche des Heinsberger Einzelhandels.

Das derzeitige Planungsrecht läßt die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu. Hieraus ergibt sich die begründete Gefahr einer Entwicklung, durch die die städtebauliche Ordnung in erheblichem Maße beeinträchtigt wird:

-Durch die Ansiedlung weiteren Einzelhandels an diesem Standort wird nicht nur Kaufkraft gebunden, die hiermit dem zentralen Versorgungsbereich vorenthalten bleibt. Eine Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortiments erhöht die Attraktivität des Einkaufsstandortes Gewerbegebiet Heinsberg insgesamt zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches. Ein weiterer Abfluß von Kaufkraft in das Gewerbegebiet Heinsberg gefährdet jedoch die Angebotsvielfalt der Innenstadt und damit deren zentrale Versorgungsfunktion.

-Darüber hinaus gefährdet dies die Ziele der Sanierung Innenstadt Heinsberg, zu der auch die Attraktivität dieses Bereiches als Einzelhandelsstandort gehört.

-Eine Verlagerung des Einzelhandelsangebots von der Innenstadt zu dem vom öffentlichen Personenverkehr ungünstiger erschlossenen Gewerbegebiet Heinsberg verschlechtert die Versorgungssituation der nicht motorisierten Bevölkerung.

Ferner wird mit dem Ausschluß weiterer Einzelhandelsbetriebe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Rechnung getragen, indem die Kaufkraft der benachbarten mittelzentralen Versorgungsbereiche nicht weiter beeinträchtigt wird.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist daher zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Aus den vorgenannten Gründen soll das Gewerbegebiet in Zukunft nur noch als Fläche zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben dienen. Das Gebiet soll nicht durch Nutzungen besetzt werden, die auch an anderen Standorten zulässig sind.

Zulässig bleiben sollen solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Hierdurch wird das Ziel der Planung, den Einzelhandel einzuschränken, nicht beeinträchtigt.

Schließlich ist aufgrund der neuesten Rechtsprechung eine neue Gliederung des Gewerbegebietes erforderlich.
Die Einzelheiten der Gliederung sind noch mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Aachen abzustimmen.

Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Punkte:

1. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches um die Grundstücke in der Gemarkung Schafhausen, Flur 8, Flurstücke 126, 127, 128, 129, 132, 133 und 147.

   Die vorgenannten Grundstücke bilden ein Ansiedlungspotential für Gewerbebetriebe und sollten daher vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 miterfaßt werden.

2. Ergänzung der textlichen Festsetzungen wie folgt:
   "Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

   Zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben genießen, soweit sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entgegenstehen, Bestandsschutz. Eine Erweiterung ist nur dann zulässig, wenn diese erforderlich ist, um die Fortführung des Betriebes zu sichern."

3. Änderung der bisherigen Gliederung des Gewerbegebietes.

Der Flächennutzungsplan stellt die Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche dar. Die beabsichtigte Änderung des Bebauuungsplanes steht somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
Nach dem Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

Heinsberg, den 8. Dezember 1988

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor

(Offergeld)