BEGRÜNDUNG

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen"

1. Entstehungsmöglichkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 a sind großflächige und andere Einzelhandelsbetriebe möglich, die ein zentrumsrelevantes Warensortiment zur Deckung aller kurz-, mittel- und langfristigen Bedürfnisse anbieten könnten. Es könnte somit Kaufkraft gebunden werden, die dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Heinsberg, dem Zentrum Oberbruch und dem Nahversorgungsbereich Dremmen nicht mehr zur Verfügung stünde. Hieraus ergeben sich besondere städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfordern.

2. Standortstrukturen

Im Hinblick auf die Standortstrukturen des Einzelhandels ist festzustellen, dass der Kernort Heinsberg das Geschäftszentrum im Stadtgebiet ist, wobei zwei Schwerpunktbereiche maßgebend sind. Die Innenstadt Heinsberg und das Gewerbegebiet Heinsberg.
Im Gewerbegebiet sind in der Vergangenheit Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten von nennenswertem Umfang entstanden, die sich auf die Innenstadt nachhaltig auswirken. Bereits Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre wurden Änderungen an dem bis dahin in den Außenbereichen bestehenden baurechtlichen Rahmenbedingungen vorgenommen. So wurde in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Standortbereichen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen, wobei den vorhandenen Betrieben Bestandsschutz für die ausgeübte Nutzung eingeräumt wurde.

Durch die konsequente Umsetzung dieser rechtlichen Vorgabe konnten unerwünschte, d. h. den städtebaulichen Zielsetzungen zuwiderlaufende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet wirksam verhindert werden.

...

Neben der Kernstadt Heinsberg ist der Stadtteil Oberbruch der Stadtteil mit den wichtigsten Einzelhandelsstrukturen und der höchsten Bevölkerungszahl. Der Oberbrucher Einzelhandel ist in der Lage, die Grundbedarfsdeckung mit Angeboten des kurz- und teilweise des mittel- und langfristigen Bedarfes sicherzustellen. Es ist jedoch festzustellen, dass infolge von Geschäftsaufgaben eine Ausdünnung des Einzelhandelsangebotes stattfindet.

Der Stadtteil Dremmen verfügt über einen Einzelhandelsbesatz, der sich auf die Nahversorgung ausrichtet. Hierdurch wird zum großen Teil die Versorgung älterer und nicht motorisierter Menschen sichergestellt.

3. Auswirkungen des Vorhandenseins von Einzelhandelsbetrieben

Durch die Ansiedlung des Einzelhandels im Gewerbe- u. Industriegebiet Dremmen würde Kaufkraft gebunden, die den zentralen Versorgungsbereichen vorenthalten bleibt. Eine Ausweitung des innenstadtrelevanten Sortiments auf das Gewerbegebiet Dremmen würde die Attraktivität dieses Bereiches erhöhen und einen neuen Einkaufsstandort zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche Heinsberg, Oberbruch und Dremmen schaffen. Ein weiterer Abfluss von Kaufkraft in ein Gewerbegebiet würde auch die Angebotsvielfalt der Versorgungsbereiche gefährden und damit deren zentrale Versorgungsfunktion.
Darüber hinaus gefährdete dies die Ziele der Sanierung Innenstadt Heinsberg, zu der auch die Attraktivität dieses Bereiches als Einzelhandelsstandort gehört.
Eine weitere Verlagerung des Einzelhandelsangebotes von den Stadtteilen Dremmen und Oberbruch zu dem vom öffentlichen Nahverkehr ungünstig erschlossenen Gewerbegebiet Dremmen verschlechtere die Versorgungssituation der nicht motorisierten Bevölkerung drastisch, da der Nahversorgung die Existenzgrundlage entzogen würde.

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.

...

Im Gewerbegebiet Dremmen würden verkehrstechnische Probleme entstehen. Die Straßen würden mit Verkehr belastet, für den sie nicht konzipiert wurden.

Das vorhandene produzierende Gewerbe würde durch die zusätzlichen Verkehre stark beeinträchtigt, indem die Andienverkehre behindert würden und es dadurch zu Produktionsverzögerungen und -ausfällen kommen könnte.

Der Zubringer zur Autobahn A 46 würde über Gebühr belastet und könnte seiner Funktion nicht optimal dienen.
Dies gilt ebenso für den vorhandenen Kreisverkehr.

Nach dem Wegbrechen der Arbeitsplätze im Bergbau war es das Konzept der Stadt Heinsberg, das Gewerbegebiet Dremmen als einen zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort zu entwickeln. Es ist gelungen, ein attraktives Gewerbe- und Industriegebiet, direkt an der Autobahn, zu schaffen, das vom produzierenden Gewerbe angenommen wurde. Einzelhandel in dem in Rede stehenden Bereich würde diesen innovativen Produktions- und Dienstleistungsstandort zerstören, da Investoren ausbleiben bzw. Ihren vorhandenen Betrieb verlagern.

4. Maßnahmen

Um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken und die Ziele der Sanierung der Innenstadt Heinsberg nicht zu gefährden, wurde bereits 1990 in den Gewerbe- und Industriegebieten in Heinsberg der Einzelhandel ausgeschlossen. In konsequenter Fortführung der Bestrebung zur Stärkung der Heinsberger Innenstadt gelang mit dem Umbau und der Neugestaltung der unteren und mittleren Hochstraße ein wichtiger Schritt zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität dieses Standortes.

Bislang erfolgte die Steuerung des Einzelhandelsausschlusses im Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen auf zivilrechtlicher Basis über die abgeschlossenen Kaufverträge. Dies war möglich, da die Stadt Heinsberg in weiten Bereichen

...

Eigentümerin der Grundstücke war. Die bislang bewährte Praxis verspricht auf Dauer jedoch keinen Erfolg mehr.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist nun zur Gewährleistung einer weiterhin geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes erforderlich. Aus den vorgenannten Gründen soll das Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen 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.

Ausnahmsweise 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.

Heinsberg, den 03.04.2002

In Vertretung

Knarren
Techn. Beigeordneter