

BEGRÜNDUNG

zur Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 a "Gewerbegebiet Heinsberg"

1. Veranlassung der Änderung

1.1 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 a 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 Einzelhandelsangebotes von der Innenstadt zu dem vom öffentlichen Personennahverkehr ungünstiger erschlossenen Gewerbegebiet Heinsberg verschlechtert die Versorgungssituation der nicht motorisierten Bevölkerung.

-Im Gewerbegebiet werden Straßen mit Verkehr belastet, für den sie nicht konzipiert wurden.

...

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.

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.

1.2

Gliederung des Gewerbegebietes/Industriegebietes

Im Bebauungsplan Nr. 20 a wurde eine Gliederung der Gebietszonen in der sogenannten "Positivfestsetzung" vollzogen. Nach neuester Rechtsprechung hat diese zur Nichtigkeit von Bebauungsplänen geführt. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan auf die sogenannte "Negativfestsetzung" umzustellen, d. h. die aus den Forderungen des Immissionsschutzes nicht gewünschten Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 20 a sind in der "Negativfestsetzung" die Betriebe und Anlagen genannt, die in den jeweiligen Zonen nicht zulässig sind.

Mit der Einhaltung der im Abstandserlaß genannten Abstände zwischen den zu schützenden Gebieten und den Betrieben und Anlagen des Gewerbegebietes kann davon ausgegangen werden, daß die Belange des Immissionsschutzes ausreichend gewahrt sind.

...

2.

Inhalt der Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt folgende Punkte:

1. Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben.
2. Änderung der bisherigen Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes von "Positivfestsetzung" in "Negativfestsetzung" gemäß Abstandserlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (MBl. NW S. 1376/SMBI. NW 280).

Heinsberg, den 24. November 1989

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor

Offergeld
(Offergeld)

gehört zur Verfügung
vom 21. Juni 1990
Nr. 35.2.12-5211-2025/90
Der Registrierungspräsident
von Auftrag:
[Signature]