



Kreisstadt Siegburg

Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan Nr. 44/4, 1. Ergänzung

Wilhelmstraße/Industriestraße

Bebauungsplan Nr. 44/4, 1. Ergänzung **-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. 44/4 trat am 14.03.1992 in Kraft. Er sichert planungsrechtlich die Verkehrsflächen für die L 332 (Wilhelmstraße) und setzt Gewerbegebiet (GE) fest.

Mit der Begründung, zumindest das GI produzierenden Betrieben vorzubehalten, wurden in den anschließenden Bebauungsplänen Nr. 44/2 und Nr. 44/3 Einzelhandelsnutzungen als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Für die GE im Bebauungsplan Nr. 44/4 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. 44/4 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. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 44/4.

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 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 Grundstückeigentümer 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. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/3 verfolgt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/4, 1. Änderung umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, 7 und 9 und zwar den Bereich zwischen Bundesbahntrasse Köln-Gießen und Gartenstraße (am westlichen Ende von Wilhelmstraße Industriestraße) und entspricht damit dem gesamten Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44/4.

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:

Die nach Westen verlängerte Linie der Wilhelmstraße ist für die Trasse der L 332 (Landstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich davon ist „Gewerbliche Baufläche“ (G), nördlich davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt.

Für den Mühlengraben ist im nordöstlichen Planbereich „Wasserfläche“ ausgewiesen.

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

IV. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 44/4 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:

Punkt 5. wird wie folgt festgesetzt:

5. 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. 44/4 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