Kreisstadt Siegburg

Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan
Nr. 44/7

Industriestraße
Deutsche Bahn AG

Bebauungsplan Nr. 44/7
-Industriestraße / Deutsche Bahn AG-

Begründung

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich
II. Allgemeines
III. Planinhalt
    a) Art der baulichen Nutzung
    b) Maß der baulichen Nutzung
    c) Verkehr

IV. Umweltverträglichkeit
V. Bodenordnende Maßnahmen
VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/7 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, zwischen der Industriestraße und der Trasse der Deutschen Bahn AG.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Plan festgesetzt.

II. Allgemeines

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln - Region Rhein-Sieg - zum Teil im Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), zum Teil auch im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Das Plangebiet befindet sich am Rand des im Flächennutzungsplan (FP) der Stadt als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichneten Bereiches.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet „Gewerbliche Baufläche“ (G) dar. Damit ist das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) aus dieser Darstellung des FP entwickelt.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind seit dem Ende des 19. Jahrhunderts von gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt (u. a. ehemalige Königliche Geschossfarbrik).

Für das Gewerbegebiet werden aufgrund seiner räumlichen Nähe zu den Wohngebieten auf dem Brückberg mittels textlicher Festsetzungen Betriebsarten und Anlagen gemäß den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad generell ausgeschlossen. Betriebsarten und Anlagen gemäß der Abstandsklasse V zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen angrenzenden Wohn- und Mischgebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden. Eine Begrenzung der Emissionen kann dabei beispielsweise durch über den Stand der Technik hinausragende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nachtarbeit erzielt werden.

Das hier festzusetzende Gewerbegebiet wird aufgrund der Knappheit von Gewerbeflächen dieser Art im Stadtgebiet von Siegburg gewerblichen / produzierenden Nutzungen vorbehalten. Ziel der Stadt Siegburg ist es, im Plangebiet das produzierende Gewerbe zu stärken und damit eine standortangemessene Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

Aus diesem Grund, aber auch, um die zentralörtliche Bedeutung als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt zu erhalten und zu stärken, sind Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

Im Plangebiet selbst sowie in den angrenzenden Plangebieten haben sich bereits mehrere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Dies war in diesem Plangebiet möglich, da dieser Bereich bisher planungsrechtlich gem. § 34 BauGB beurteilt wurde.

Hier besteht jedoch die Gefahr, dass die Bereiche in Zukunft als „Gemengelagen“ einzuordnen sind und damit weitere Einzelhandelsbetriebe gem. § 34 (1) BauGB nicht zu verhindern wären.

Die Entstehung einer Häufung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist nicht das städtebauliche Ziel der Stadt Siegburg. Vielmehr besteht die Absicht, die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.

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.

b) Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt, um bei den gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale Wandhöhe von 9,00 m festgesetzt, um die städtebauliche Struktur hinsichtlich der Höhenentwicklungen der Umgebung aufzugreifen. Die Geschossigkeit wird nicht gesondert festgesetzt, damit Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Wandhöhen-Begrenzung genutzt werden können.

c) Verkehr

Die Industriestraße hat zwei Anschlüsse an die Wilhelmstraße, so dass über diese (als Landesstraße 332) die primäre Anbindung des Plangebietes nach Troisdorf sowie an die überörtlichen Straßenzüge B 56 und A 560 gegeben ist.

Die Anbindung an die Innenstadt und insbesondere den Bahnhofsbereich wird künftig darüber hinaus über die festgesetzte Planstraße verbessert, die über die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 44/8 und Nr. 50/2 zu sichernde Fortführung an die Mahrstraße anschließen soll.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i. S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen für das Plangebiet nicht.

Die Planung wirkt sich auf die Belange der Umweltverträglichkeit nicht aus, da das Gewerbegebiet schon heute vollständig versiegelt ist (ehemalige Bahngelände, gewerbliche Flächen).

Die textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden sich auf das Ortsbild und das Stadtklima positiv auswirken.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

VI. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten .

Siegburg, 13.06.2005
Im Auftrag:

gez. Guckelsberger
Kreisstadt Siegburg