

# STADT MECKENHEIM

## 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II"

### BEGRÜNDUNG

Stand: 01. Oktober 2010

**STADT MECKENHEIM**  
Fachbereich 61 Stadtplanung,  
Liegenschaften

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

---

Riemannstraße 45  
53125 Bonn

Tel 0228 - 180318977  
Fax 02225 - 17361  
[www.sgp-architekten.com](http://www.sgp-architekten.com)

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077  
Fax 02225 - 17361  
[info@sgp-architekten.de](mailto:info@sgp-architekten.de)

## **Stadt Meckenheim**

### **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II"**

#### **Begründung**

Stand: 01. Oktober 2010

#### **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess**

Bereits seit 1978 wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II" das Planungsinstrument des Bebauungsplanes genutzt, um unkontrollierte Ansiedlungen von Verbrauchermärkten im Industriegebiet zu verhindern und stattdessen die Bauleitplanung als aktives Steuerungsinstrument des Einzelhandels zu nutzen. Diese Zielsetzung wurde mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 von 1996 (Rechtskraft 28.06.1996) weiter verfolgt und mit einer Sortimentsliste konkretisiert.

Im Rahmen der Regional- und Landesplanung wurden wichtige Grundlagen geschaffen, Konzepte zur Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Meckenheim ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beschlossen (Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 22.10.2008).

Zur Umsetzung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meckenheim durch die Bauleitplanung wird es nun erforderlich, die städtebaulichen Ziele in den entsprechenden Bebauungsplänen festzusetzen.

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten soll es entsprechend des beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sein, diese weitergehend in den Standorten der Hauptzentren zu konzentrieren.

Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen der 13. Änderung der Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet II" geändert werden.

Ziel dieser textlichen Änderung ist es

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für Verkauf an Endverbraucher auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt;
- zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Randsortimente zulässig sein;
- Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetriebe sollen zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich

zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang steht und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes ändert die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich, da diese städtebaulichen Ziele grundsätzlich bereits in vorangegangenen Änderungen beschlossen worden sind. Die Änderung des Bebauungsplanes wird dennoch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um über die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung und der anschließenden öffentlichen Auslegung die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in dem Verfahren ausführlich würdigen zu können und in die Abwägung einzubeziehen.

## **2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand**

Das Plangebiet der 13. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II".

Es umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 29,64 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan als **Anlage 1** i. M.1 : 5.000 dargestellt, der Teil der Begründung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Ortslage Meckenheim im Bereich zwischen Swisttal als westlicher und Bahnlinie Meckenheim-Bonn als östlicher Begrenzung. Es erstreckt sich in nördlicher Richtung bis an den Rand des Kottenforstes.

Das Plangebiet ist Teil des Industrie- und Gewerbeparks Kottenforst. Durch die langjährige Entwicklung seit der Erstaufstellung 1974 ist der Gebietsrand geprägt durch eine weitgehende Bebauung mit Industrie- und Gewerbebetrieben sowie den dazu gehörenden Verwaltungsbauten. Eine intensive Durchgrünung resultiert aus dem städtebaulichen Leitgedanken, einen Industrie- und Gewerbepark mit hohem privatem Grünanteil zu entwickeln.

## **3. Planinhalte**

Einzigster Planungsinhalt der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II" ist es auch, die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu regeln. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 mit seinen Änderungen bleiben auch weiterhin rechtsgültig.

Zur Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen werden im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 folgende Festsetzungen getroffen:

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II" soll die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden. Die Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese städtebauliche Begründung wurde im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim erarbeitet. Da dieses Konzept für den Geltungsbereich des Industriegebietes II keine Versorgungsbereiche vorsieht, sollen hier die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur sehr eingeschränkt möglich sein.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

Diese Festsetzung soll wesentlich dazu beitragen, eine weitgehende Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Versorgungsbereiche zu erreichen.

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der "Meckenheimer Liste" zusammengefassten Sortimente wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente		Nahversorgungsrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.42	Telekommunikationsgeräte	47.73	Apotheken	47.521	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für as, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)	47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <b>ohne</b> Bettwaren			aus 47.53	Tapeten, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)			aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte- Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)			47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren			aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien				
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haus-				

Zentrenrelevante Sortimente		Nahversorgungsrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
	haltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)			aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.61.0	Bücher				
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen			aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel			47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.63	bespielte Ton- und Bildträger			47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör				
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)				
47.65	Spielwaren, Bastelartikel				
47.71	Bekleidung				
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck				
47.74	medizinische und orthopädische Artikel				
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümierartikel				
	Schnittblumen				
aus 47.76.1	Uhren und Schmuck				
47.77	Augenoptiker				
47.78.1	Foto- und optische Erzeugnisse				
47.78.2					
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel				

- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei gilt, dass die Randsortimente den nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.
- Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe bis zu 30 qm Verkaufsfläche zulässig, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der im Industrie- und Gewerbepark Tätigen dienen. Hierunter sind z. B. auch Kioske gemeint.
- Zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiter verarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche
  - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
  - in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
  - dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist

und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

- Bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 können über ihren Bestandsschutz hinaus angemessen erweitert werden. Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind zulässig, allerdings nicht für zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente.

### **3.2 Weitere Planinhalte**

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18, einschließlich aller Änderungen in den jeweiligen Bereichen, behalten ihre Rechtsgültigkeit.

## **4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt und die Änderungen nur textlicher Art sind und sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, werden keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht berührt.

## **5. Umweltbericht**

Zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass nach der Durchführung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

### **5.1 Beschreibung der Planungsinhalte**

Einziges Ziel der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu steuern, dass die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim beschlossenen Handlungsempfehlungen in den Baugebieten umgesetzt werden.

Vorgesehen ist es deshalb, durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Plangebiet ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

Mit diesen Festsetzungen bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung. Überbaubare Flächen sowie alle Festsetzungen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, bleiben von den Festsetzungen der 13. Änderung unberührt oder haben keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Insofern erübrigt sich auch eine Bilanzierung von Bestand und Planung.

## **5.2 Ergebnis**

Es ist festzustellen, dass die Umweltbelange durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplanes nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt werden, da ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Teilen neu geregelt wird. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt.

Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die in der "Meckenheimer Liste" zusammengefassten Sortimente wie folgt:

Zentrenrelevante Sortimente		Nahversorgungsrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.42	Telekommunikationsgeräte	47.73	Apotheken	47.521	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für as, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z. B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <b>ohne</b> Bettwaren				
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)			47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)			aus 47.53	Tapeten, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
				aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte- Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren			47.59.1	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien			aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haus-				

Zentrenrelevante Sortimente		Nahversorgungsrelevante Sortimente		Nicht zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
	haltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)			aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel			aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.61.0	Bücher				
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen			aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel			47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.63	bespielte Ton- und Bildträger			47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör				
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)				
47.65	Spielwaren, Bastelartikel				
47.71	Bekleidung				
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck				
47.74	medizinische und orthopädische Artikel				
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümierartikel				
	Schnittblumen				
aus 47.76.1	Uhren und Schmuck				
47.77	Augenoptiker				
47.78.1	Foto- und optische Erzeugnisse				
47.78.2					
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel				

- 
- 1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Dabei wird festgesetzt, dass die Randsortimente den nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesen im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.
- 1.1.3 Zulässig sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist  
und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird  
und dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist  
und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
- 1.1.4 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Größe von 30 qm Verkaufsfläche errichtet werden, wenn sie aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der im Industrie- und Gewerbepark Tätigen dienen.
- 1.1.5 Bestehende Einzelhandelsbetriebe zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Industriegebiet II" können über ihren Bestandsschutz hinaus angemessen erweitert werden. Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind zulässig, allerdings nicht für zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente.

Meckenheim, den 01. Oktober 2010  
Naumann/Wü/h:\s\_509\_02\begründung\_industriegebiet\_II\_.doc

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

