

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5

- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen -

In Kraft getreten am 09.08.1990

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986

in der zur Zeit geltenden Fassung)

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Allgemeines

III. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 ist durch schwarze, unterbrochene Begrenzungslinien gekennzeichnet und erfaßt mit einer Fläche von ca. 12 ha nahezu den gesamten Planbereich zwischen dem Sondergebiet an der Wilhelm-Ostwald-Straße, dem Dammweg und der Dammstraße, der Wahnbachtalstraße (L 316) und dem Mühlengraben.

Nicht erfaßt ist lediglich eine im Plan als Grünfläche festgesetzte Fläche im westlichen Bereich und die Trasse der Wahnbachtalstraße.

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage, grenzt jedoch südöstlich an einen Außenbereich nahe der Gemeindegrenze.

Es wird erschlossen durch Stadtstraßen und die L 316, Landesstraße 1. Ordnung. Über letztere besteht eine mittelbare Anbindung an die E 5/A 3, Autobahn Köln-Frankfurt und sonstige weiterführende Straßen.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 18/5 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen im Sinne des § 1, Abs. 5 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Grünflächen fest.

Das Gebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 (3) BauNVO.

Die Nutzung dieses Gebietes entstand Anfang der 80er Jahre nach langwierigen Verfahren auf der Basis des bis 1981 geltenden Planungsrechtes.

Im Zusammenhang damit verfügte der Regierungspräsident Köln im Jahre 1978, das gesamte Gelände der ehemaligen Phrixwerke durch verbindliche Bauleitplanung so zu sichern, daß nur im Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Gesamtumfang von ca. 10.000 qm zulässig sind.

Die Stadt kam der Verfügung durch Darstellung gewerblicher Bauflächen in dem Ende der 70er Jahre neu aufgestellten Flächennutzungsplan sowie durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach. Zur Verhinderung einer Nutzungsübergreifung aus dem Sondergebiet wurde eine textliche Nutzungsbeschränkung festgesetzt.

Eine Notwendigkeit weiterer Einschränkungen schien nicht gegeben.

In den 70er Jahren stand im Sinne der Landesentwicklungsplanung die wirtschaftliche Entwicklung der Siegburger Innenstadt im Vordergrund der Stadtplanung.

Das Gebiet „Holzgasse“ wurde mit erheblichen privaten und öffentlichen Investitionen saniert. Umfangreiche weitere Maßnahmen im Innenstadtbereich folgten. Die Wiederbelebung des Wirtschaftslebens, insbesondere auch des Einzelhandels, unter erheblichen Strukturverbesserungen war Bestandteil der Ausbauprogramme und kann heute als erfolgreich abgeschlossen gelten. Siegburg gilt als führendes Einkaufszentrum im rechtsrheinischen Kreisgebiet.

Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 im Jahre 1980 und Festbeschreibung eines Gewerbegebietes (GE) konzentrierte sich das Interesse des Einzelhandels auf die Innenstadt und innenstadtnahe Bereiche. Zu dieser Zeit wurde auch, u.a. im Zusammenhang mit der Innenstadtsanierung, ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen für Produktion und Handwerk erkennbar. Die Stadt erhoffte eine entsprechende Wiederbelebung des längere Zeit mäßig genutzten Plangebietes im ehemaligen Phrixgelände.

In den letzten Jahren zeichnete sich jedoch durch Anfragen und Anträge eine völlig andersartige Entwicklungstendenz ab. Das Interesse von kleineren und großen Einzelhandelsbetrieben, sich im Sogbereich der Fa. MASSA anzusiedeln, steigt. Die bauliche und z.T. auch die wirtschaftliche Entwicklung läßt bereits jetzt in seinem Gesamteindruck keinen Unterschied zwischen „SO“ und „GE“ mehr erkennen.

Im Ministererlaß „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben“ (Aug. 86) wird zu diesem speziellen Aspekt der Eigenart eines Baugebietes wie folgt Stellung genommen:

3.) Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall

3.1) Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen i.S.d. § 30 BBauG:

„Einzelhandelsgroßbetriebe i.S.d. § 11 (3) BauNVO sind... nur in den für solche Vorhaben festgesetzten Sondergebieten zulässig. Kleinere Betriebe, die im einzelnen zwar keine, in der Ansammlung mit anderen kleinen Betrieben aber Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO hervorrufen, können im Einzelfall nach § 15 (1) BauNVO (Eigenart des Gebietes) unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart eines des Baugebietes widersprechen.“

Die Eigenart eines Gewerbegebietes kann z.B. beeinträchtigt sein, wenn ein oder mehrere Handelsbetriebe – also auch solche ohne Auswirkungen – die Hälfte des Gewerbegebietes einnehmen würden.“

In diesem Sinne ist die derzeitige Situation im Phrixgelände zu sehen:

In direkter Nachbarschaft zum „SO-MASSA“ entwickelt sich im Gewerbegebiet durch die Häufung einzelner Einzelhandelsbetriebe der Gesamteindruck eines Sondergebietes mit Versorgungscharakter eines Mittelzentrums, das in direkter wirtschaftlicher Konkurrenz zur Innenstadt steht. Langfristige städtebauliche Auswirkung der Entwicklung könnte sein, daß durch übermäßige Kaufkraftbindung in diesem peripheren Gebiet das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt absinken, weil es – auch wegen des Mietpreinsniveaus in der Innenstadt – zu Leerständen von Geschäften kommt. Dies hätte zur Folge, daß die in der Innenstadt Siegburgs durch-

geführten, mit öffentlichen Mitteln geförderten städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ihr Ziel, die wirtschaftliche Revitalisierung der Innenstadt, verfehlt haben.

Diese Befürchtungen werden unterstützt durch statistische Daten. Danach konnte in den Jahren 1979 – 85 zwar die Gesamtheit aller Arbeitsstätten in Siegburg (einschl. der 1981 angesiedelten Fa. MASSA) eine Umsatzsteigerung von ca. 50% verzeichnen, der Mehrumsatz scheint jedoch überwiegend von Großfirmen erzielt worden zu sein, während der Umsatz des traditionellen Einzelhandels nahezu stagnierte. Hier war nach Prognosen des Einzelhandelsverbandes in den nächsten Jahren eher ein Rückwärtstrend zu befürchten.

Nach derzeitiger Beurteilung der Situation durch den v.g. Verband vermehren sich die Anzeichen dafür, daß sich der seinerzeit prognostizierte Rückwärtstrend in den nächsten Jahren noch verstärkt.

Die Zulassung von konkurrierendem Einzelhandel im Gewerbegebiet des ehemaligen Phrixgeländes und Bildung eines Einkaufszentrums würde einen derartigen Trend unterstützen und den Zerfall der bisherigen Wirtschaftsstruktur einleiten. Ein Nebeneffekt wäre die völlige Überlastung der Stadtstraßen im Phrixbereich, da das vorhandene Verkehrsnetz in Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf den durch die Entstehung eines Einkaufszentrums zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ausgerichtet ist. Aus diesen Sachverhalten leitet sich der erneute Regelungsbedarf für das Gebiet des BP Nr. 18/5 ab.

Da in diesem Zusammenhang zwischen wirtschaftlichen Interessen der Gewerbetreibenden insbesondere der Innenstadt und denen der peripheren Lage (Phrix) eine Abwägung stattfinden muß, kommt die Stadt im Interesse der Allgemeinheit (Landesplanung, innerstädtische Versorgung) zu dem Ergebnis, daß eine Entscheidung zugunsten der Entwicklung der Innenstadt aus o.g. Gründen gerechtfertigt ist.

Es liegt im Interesse der Stadt, den Bedürfnissen der Wirtschaft und dem Gebietscharakter dergestalt Rechnung zu tragen, daß Einzelhandelsbetriebe und –verkaufsstellen im Gewerbegebiet als unzulässig erklärt werden. Auch solche, die in anderen Baugebieten (z.B. Mischgebieten) als Regelfälle zulässig sind, ferner Fachmärkte, die, soweit mit negativen Auswirkungen nicht zu rechnen ist, selbst als großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kern- und Sondergebieten zugelassen werden können. Die textliche Festsetzung soll eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die, verteilt auf andere Baugebiete, nicht störend wirken, im Gewerbegebiet „Phrix“ verhindern.

Ausnahmsweise sollen in begründeten Fällen solche Verkaufsstellen zugelassen werden können, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen; ferner Einzelhandelsbetriebe, die sich von den üblichen Betriebsformen deutlich unterscheiden, d.h. bestimmte Betriebe mit besonderem Warenangebot, z.B. Kraftfahrzeug- und Zubehörhandel, Brennstoffhandel und gleichartige Betriebe des Handwerks.

Für die erstgenannten Verkaufsstellen ist eine Begrenzung der Verkaufsflächen vorgesehen (Ausstellungsflächen gelten als Verkaufsflächen, da diese Flächen als Zubehörflächen für Handwerk oder produzierendes Gewerbe in der Regel identisch sind):

Verkaufsfläche bis zu 30% der Geschoßfläche, höchstens jedoch 100 qm.

Bei kleinen Betrieben wäre so eine ausreichende Verkaufsfläche möglich, z.B. 60 qm bei 200 qm Geschoßfläche, und die höchstmögliche Fläche von 100 qm wäre bei jedem größeren Betrieb noch relativ reichlich bemessen.

Die Höchstgrenze wurde als Durchschnittswert aus den Verkaufsflächen des konventionellen Einzelhandels im Stadtgebiet ermittelt, ca. 110 qm abzüglich 10% als Min-

destabzug, da die betreffenden Betriebsarten in der Regel weniger Verkaufsflächen benötigen als der üblich Einzelhandel.

Insgesamt sollen die Flächen dieser Verkaufsstellen auf 800 qm im Gewerbegebiet begrenzt werden (Etwa der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes entsprechend). 800 qm verteilt auf kleinere Betriebe dürfte die maximale Belastung für das Gebiet darstellen.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächen von Betrieben mit besonderem Warenangebot ist nicht vorgesehen, da diese Betriebsart in der Regel größere Ausstellungs- und Verkaufsflächen benötigt.

Für jeden Ausnahmefall ist der Nachweis zu erbringen, daß weder negative städtebauliche noch regional- oder landesplanerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Nachprüfung sind insbesondere diejenigen Auswirkungen zu beachten, deren Vermeidung durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 bewirkt werden soll.

Möglicherweise wird jeder Betrieb geltend machen, daß gerade seine Ansiedlung unbedenklich sei, so daß in parallel laufenden Fällen bis zur Ausschöpfung der Zulassungsgrenze ggfls. in einem Abwägungsverfahren zugunsten des einen oder des anderen entschieden werden muß.

Es wird auch nicht verkannt, daß durch den Ausschluß, bzw. die nur ausnahmsweise Zulassung von Einzelhandelsbetrieben und –verkaufsstellen im Gewerbegebiet Schadenersatzansprüche nicht auszuschließen sind.

Es ist jedoch oberstes Gebot für die Stadt, diesen Überlegungen die Erhaltung einer gesunden funktionierenden Stadtstruktur voranzustellen.

III. Kosten und Finanzierung

Durch die Planänderung werden keine Kosten durch bodenordnende Maßnahmen entstehen. Sonstige mögliche Folgekosten sind derzeit nicht absehbar.

Aufgestellt:
Siegburg, den 16.01.1990

gez. Engels