

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18/4
1. Ergänzung und Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
zu den Sondergebieten

in Kraft getreten am 16.10.2002

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Ziele und Zwecke der Planung
- IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18/ 4 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4 und zwar zwischen Wilhelm-Ostwald-Straße und Alter Dammweg.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine schwarze unterbrochene Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloss am 08.02.2001 die 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 18/4 zu den Sondergebieten und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Der BP Nr. 18/4 ist am 01.07.1981 in Kraft getreten. Er setzt im westlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) – Wilhelm-Ostwald- und Liegnitzstraße – und im restlichen Bereich Sonstige Sondergebiete (SO, zur Zeit Kaufland bzw. Praktiker-Baumarkt) gem. § 11, Abs. 3 BauNVO 1977 fest. Er enthält darüber hinaus keine Beschränkungen über die Größen der Verkaufsflächen, eine Beschränkung der Warensortimente oder sonstige spezifiziertere Zweckbestimmungen wie z.B. Fachmarkt (Baumarkt).

Die Größe der Verkaufsfläche ist jedoch praktisch begrenzt und zwar durch die Festsetzungen „ein Vollgeschoss, GRZ 0,4“ und die textliche Festsetzung „Verkaufsflächen und alle zugehörigen Flächen (z.B. Lager, Ausstellung, Beratung, An- und Auslieferung Kühlanlagen etc.) sind nur in Erdgeschossen zulässig.“

III. Ziele und Zwecke der Planung

Bislang bestanden im Gebäude „Kaufland“ (früher REAL) bereits sieben Teilflächen, die den untergeordneten Charakter einzelner selbständiger Läden und Dienstleister hatten und damit auch gegenüber dem Verbrauchermarkt-Anteil eine untergeordnete Wirkung ausübten.

Zur Zeit gibt es Bestrebungen, diese Anzahl noch um fünf weitere Konzessionäre zu erhöhen.

Eine solche Tendenz war 1981 keinesfalls voraussehbar. Da die Gefahr besteht, dass sich der Bereich in Zukunft noch verstärkt zu einem Einkaufszentrum mit Innenstadt-Relevanz entwickelt, sieht es die Stadt Siegburg für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung als erforderlich an, bauleitplanerische Maßnahmen zu ergreifen. Aufgrund ihrer Planungshoheit verfolgt sie damit zu Recht das Ziel, die Siegburger Innenstadt als Einkaufsschwerpunkt zu stärken.

Als historisch gewachsenes Gemeinwesen ist die Kreisstadt Siegburg Handels- und Dienstleistungszentrum mit einer überdurchschnittlichen Infrastruktur.

Mit erheblichen finanziellen Mitteln sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden. Begünstigt durch neue Umgehungsstraßen ist im Stadtzentrum eine Fußgängerzone geschaffen worden, die gemäß dem seit 1981 vorliegenden Verkehrskonzept von der Kaiserstraße (ab Heinrich-/Johannesstraße) bis zum Markt verläuft. Dabei kommt auch dem neugestalteten Bahnhofsbereich mit seinem vorgelagerten Europaplatz wegen seiner Aufwertung durch den ICE-Haltepunkt künftig eine besondere Bedeutung zu.

All dies, unter kostenträchtigen jahrelangen Bemühungen geschaffen, um den Charakter der Innenstadt als Einkaufsbereich zu erhalten, wird durch die o.a. Entwicklung gefährdet.

Angesichts dessen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente nicht gegeben und es besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung entgegenzutreten. Der Eingriff in private Belange ist unter sorgfältiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar.

IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die nördliche Fläche (zur Zeit Kaufland) wird als SO (1), die südliche Fläche (zur Zeit Praktiker-Markt) als SO (2) festgelegt.

Alle bezüglich der Sondergebiete bestehenden Festsetzungen sowie die Ergänzungen und Änderungen werden auf die Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 (derzeit gültige Fassung) gestellt, um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage herzustellen.

Festgelegt werden die Zweckbestimmungen mit der Art der Märkte, die Bestimmung des Kernsortimentes, die maximale Gesamtverkaufsfläche sowie der Anteil des Verkaufs von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen und der Randsortimente in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche.

Die Größe der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche – im übrigen definiert gem. Einzelhandelserlass vom 07.05.1996 – wird auf der Basis der derzeit vorhandenen festgelegt, damit der Bestandschutz gewährleistet ist.

Als Ausnahmeregelung unter 2) der textlichen Festsetzungen zum SO [2] wird für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe vorgesehen, dass diese insgesamt auf eine Geschossfläche von 1.200 qm zu beschränken sind. Diese Ausnahmemöglichkeit hat zum Ziel, dass Komplementärsortimente als Alternative zu SO [1] unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung für die umliegenden bevölkerungsreichen Stadtteile Deichhaus und Wolsdorf zugelassen werden können.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Für die Planung sind keine Maßnahmen erforderlich.

VI. Kosten und Finanzierung

Der Kreisstadt Siegburg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt:
Siegburg, 09. 10. 2002
Kreisstadt Siegburg
Im Auftrag:

(Latsch)