

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 22.03.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus
Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im
Siegburger Zentrum**

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.1.1 Privatperson B

1.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.2.1 Westnetz GmbH
- 1.2.2 Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 1.2.3 Bezirksregierung Köln – Dezernat
- 1.2.4 Rhein-Sieg-Kreis I Der Landrat I Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- 1.2.5 Stadt Sankt Augustin – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften
- 1.2.6 Stadt Troisdorf - Stadtplanungsamt

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

1.1.1 Privatperson B mit Schreiben vom 29.09.2020

E-Mail
Di 29.09.2020 15:55
Bebauungsplan 49 - Kaiser Carre

Sehr geehrte Frau Lansmann,

vorab bedanke ich mich für die prompte Zusendung der Planungsunterlagen zum o.a. Projekt. Hierzu möchte ich als "betroffener" Bürger wie folgt Stellung nehmen : Die städtebauliche und landesplanerische Wirkungsanalyse des Planungsbüros Junker+Kruse ist von den Parteien m.E. kaum beachtet worden : Zu einer großflächigen Ansiedlung von Buchläden, Drogeriemärkten, Schuh-, Haushaltswaren-, Spielwaren-, Sportartikel- oder Elektro/Elektronikläden heißt es dort lapidar : unwahrscheinlich. Blieben allein noch Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt o.ä) und Bekleidungsfachmärkte mit einer Gewerbefläche von bis zu jeweils 1.500 qm.

Erstaunlich ist, dass weder der Einfluss der CORONA-Pandemie (vermehrte Online-Käufe - Stichwort AMAZON) noch die Leerstände im benachbarten Troisdorf (70 Geschäfte), in St. Augustin (z.B. HUMA 15% Leerstand) und in Siegburg selbst thematisiert bzw. adäquat berücksichtigt werden.

Bei einer derartigen Gewerbeansiedlung werden für den ohnehin kriselnden KAUFHOF bzw. die Marktbesucher noch härtere Zeiten eintreten.

Peek & Cloppenburg haben offenbar gewußt, warum sie ein solches Abenteuer nicht eingehen.

Nicht berücksichtigt wurde auch die Stellungnahme des LVR-Rheinland :

Der 7stöckige "Kaiserbau" ist für die 3geschossige Nachbarbebauung - z.T. denkmalgeschützte Gründerzeithäuser - erdrückend. Eine Orientierung an der Höhe des benachbarten KAUFHOF, der als "Fremdkörper" in dieser Form heute ohnehin nicht mehr gebaut würde, ist nicht nachvollziehbar.

Das Gebäude sollte um 2 Etagen verringert werden, eine Dachausbildung wie z.B. an der Marktpassage wäre möglich und mit keinem nennenswerten Flächenverlust verbunden. Die "Rückseite" an der Theodor-Heuss-Str. könnte ja die geplante Höhe beibehalten, was auch der besseren Besonnung (vgl.separates Gutachten) entgegenkäme.

Für die PARETO wäre das Objekt trotzdem interessant : Als Immobilienentwickler der KSK Köln betragen die Finanzierungszinsen minus 0,5%, denn diesen "Strafzins" müssen ja die Banken z.Zt. an die EZB für liquides Kapital entrichten. Vielleicht kann man sich dann mal mit einem geringeren Profit zufrieden geben, damit der Slogan "Siegburg ist schön" auch wahr wird !

Mit freundlichen Grüßen
XXXXXXXX, Siegburg, Steinbahn XX

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) wurden für einzelne Warengruppen maximale Verkaufsflächen für den Standort ermittelt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Diese Verkaufsflächen-Obergrenzen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Allein die Kernsortimente Nahrungsmittel und Bekleidung mit jeweils bis zu 1.500 m² maximaler Verkaufsfläche könnten für sich genommen eine Großflächigkeit erreichen.

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen setzt sich weder mit der Konkurrenz- noch mit der Marktsituation auseinander. Es geht im Kern um den Schutz der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes berücksichtigt die wichtige Sichtachse auf den Michaelsberg. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Die Übergänge zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung erfahren ebenfalls eine besondere Gestaltung und vermitteln auch in der Zahl der Vollgeschosse zwischen der III-geschossigen Nachbarbebauung an der Kaiserstraße bzw. der überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

Die Kubatur des geplanten Gebäudes berücksichtigt die wichtige Sichtachse auf den Michaelsberg. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Die Übergänge zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung erfahren ebenfalls eine besondere Gestaltung und vermitteln auch in der Zahl der Vollgeschosse zwischen der III-geschossigen Nachbarbebauung an der Kaiserstraße bzw. der überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

1.2.1 Westnetz GmbH mit Schreiben vom 11.09.2020

Lansmann, Vera

Von: tobias.roth@westnetz.de
Gesendet: Freitag, 11. September 2020 09:45
An: Lansmann, Vera
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Anlagen: Vorplanung, Siegburg, Theodor-Heuss-Str..pdf

Sehr geehrte Frau Lensmann,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir mit dem zuständigen Planungsbüro „bähr engineering gmbh“ schon in Kontakt stehen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat eine Kundenstation für 800 kVA Leistung angefragt. Hierzu gibt es eine Vorplanung, welche ich der Mail beigefügt habe.

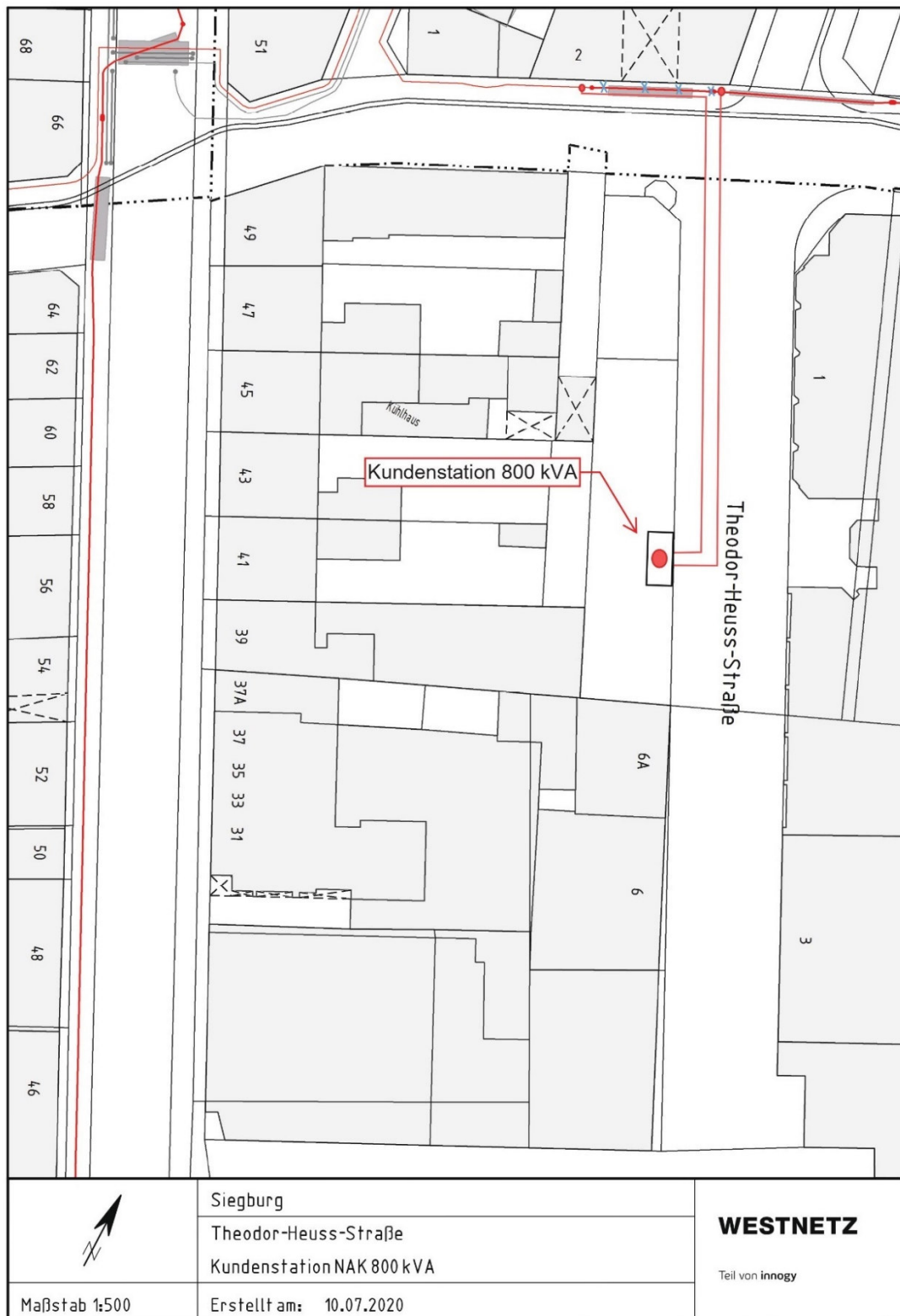
Wir bitten Sie, diese Leitungen für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Sollten sich hierzu noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag für die Stadtwerke Siegburg GmbH & Co. KG als Eigentümer, sowie für die Westnetz GmbH als Betreiber der geplanten Mittelspannungskabel.

Mit freundlichen Grüßen
Tobias Roth

Westnetz GmbH
Regionalzentrum Sieg
Netzplanung – Netzplaner Team Siegburg
Lindenstraße 62, 53721 Siegburg
T extern +49(0)2241/542-348
mailto: tobias.roth@westnetz.de



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die geplante Kundenstation liegt im Bereich des geplanten Technikgebäudes.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 15.09.2020

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg
Ordnungs- und Gewerbeabteilung
53719 Siegburg

Datum: 15.09.2020

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382060-659/20
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Siegburg, Bebauungsplan Nr. 49

Christian Weihe
Zimmer: 116
Telefon:
0211 4759710
Telefax:
0211 475-2671
kbd@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 31.08.2020

Für die angefragte Fläche liegt bereits eine Luftbildauswertung vor. Da Kommunen auf alte Luftbildauswertungen im Modul KISKaB von [IG-NRW](#) zugreifen können, hätte ein erneuter, eventuell bauverzögernder Antrag auf Luftbildauswertung nicht mehr gestellt werden müssen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#) .


Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

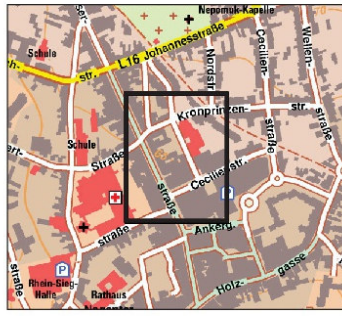
Im Auftrag
gez. Weihe

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



<p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> 	<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
<p>Aktenzeichen : 22.5-3-5382060-659/20</p> <p>Maßstab : 1:1.000 Datum : 15.09.2020</p>	
<p>Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</p>	



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Es wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

„Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.2.3 Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 - mit Schreiben vom 24.09.2020

Lansmann, Vera

Von: Westermann, Lars <lars.westermann@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 24. September 2020 14:00
An: Bauleitplanung (Mail); Lansmann, Vera
Betreff: BP Nr. 49_Kaiser-Carre_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)

Wichtigkeit: Hoch

Bauleitplanung der Stadt Siegburg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 „Kaiser-Carré“ in Siegburg-Innenstadt

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr)

Ihr Aktenzeichen: —
Ihre Mail vom 31.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lansmann,

seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die o.g. Maßnahme.

Folgender **Hinweis** ist aber zu beachten:

Bei Lkw-Anlieferungen wird es zu Behinderungen auf der Straße kommen. Bezüglich der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (vgl. Seite 9) ist unseres Erachtens nicht mit maximal vier Lkw zu rechnen, sondern mit 18 weiteren Lkw und damit insgesamt 22 Lkw. Daher ist für die größere Anzahl an Lkw dementsprechend ausreichend Aufstellflächen zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
L. Westermann

Dipl.-Ing. Lars Westermann

Bezirksregierung Köln
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
50606 Köln

Dienstgebäude:
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Telefon: Kein Telefon, bitte nur mailen!
Telefax: +49 (0)221 / 147-2890
Mail: Lars.Westermann@BRK.NRW.de
Internet: <https://www.BRK.NRW.de>
Twitter: <https://Twitter.com/BezRegKoeln>
Facebook: <https://www.Facebook.com/BezirksregierungKoeln>

Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Danke!

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Nach den entsprechenden Vorgaben der FGSV und eingeflossenen Erfahrungswerten ergeben sich für das geplante Objekt maximal 5 Anlieferungen per Lkw pro Tag. Für das Be- und Entladen über die Theodor-Heuss-Straße ist eine Aufstellfläche auf dem eigenen Grundstück im Bereich des Technikgebäudes vorgesehen. Hier kann aufgrund der Straßengeometrie die Anfahrt der Lkw nur über die Cecilienstraße erfolgen. In der Theodor-Heuss-Straße muss dann die Gegenfahrbahn überquert werden und rückwärts an die Laderampe angefahren werden. Dies ist bei prognostizierten Verkehrsmengen von 3.000 Kfz/24h DTV bzw. 300 Kfz/h problemlos möglich. Die Abfahrt der Lkw kann aufgrund der Straßenbreite nur in Richtung Kronprinzenstraße bzw. Johannesstraße erfolgen. Zusätzlich zum Anlieferverkehr Gewerbe (max. 5-mal am Tag) erfolgt in der Heizperiode eine Pelletanlieferung mittels eines 3-Achsigen Silofahrzeuges (alle 2 Wochen) sowie die Müllabholung (Müll-aufstellung zur Abholung erfolgt im Anlieferungsbereich) durch einen Entsorgungsbetrieb (ca. 2-mal die Woche). Die Anlieferung sowie die Müllabholung erfolgen wie die Anlieferung Gewerbe auf dem Grundstück.

Eine Beeinträchtigung des ÖPNV im Bereich der Haltestelle AOK wird nicht erwartet, da sowohl Zufahrt als auch Abfahrt der Lkw vorwärts erfolgt und keine Rangiermanöver auf der Straße vorgesehen sind.

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

1.2.4 Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung mit Schreiben vom 30.09.2020



Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung**

- Fachbereich 01.3 -

Frau Fischer

Zimmer: 5.21

Telefon: 02241 - 13-2323

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: toeb@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

E-Mail v. 31.08.2020; Frau Lansmann

Mein Zeichen

01.3-Fi

Datum

30.09.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 „Kaiser Carré“

Plangebiet: Bereich im Siegburger Zentrum zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße
und Theodor-Heuss-Straße

Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB IV mit § 13a BauGB

Sehr geehrte Frau Lansmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung
genommen:

Altlasten und Grundwassermessstellen

Die Punkte „Altlasten“ und „Grundwassermessstellen“ werden in mehreren Verfah-
rensunterlagen thematisiert.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Lage der Grundwassermessstelle
8430-022 (so im VEP-Entwurf, Blatt 1) falsch dargestellt ist. Die richtige Lage ist
der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

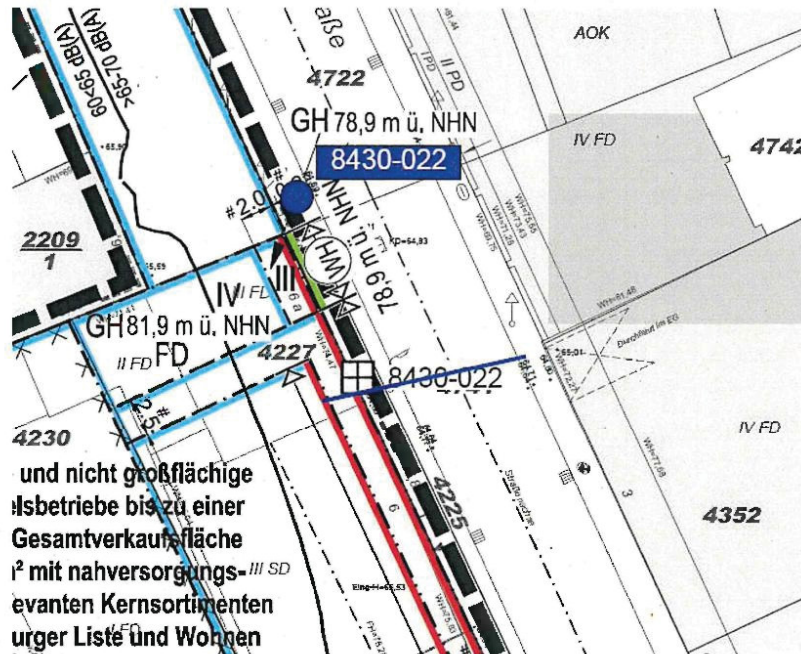


Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang des
Kreishauses (Zufahrt
Mühlenstraße) und im

Dienstgebäude: Mühlenstraße 51
Sitz der Kreisverwaltung: Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79

Konten der Kreiskasse
Kreissparkasse Köln

IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF



Quelle: Amt für Umwelt- und Naturschutz, RSK

Im Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen wird ausgeführt, dass „bei einer Entsiegelung der Oberfläche im Zuge einer Neubau- oder Umbaumaßnahme ebenfalls keine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geringfügigen Erhöhungen zu besorgen ist“. Diese Aussage soll aus dem Gutachten Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2020 stammen.

Dieser Satz ist in dem Gutachten nicht enthalten. Es wird angeregt, diesen zu streichen und durch nachfolgenden Satz (siehe Seite 29 des zitierten Gutachtens) zu ersetzen:

Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden.

Aufgrund dieser Feststellung wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises durch Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH Köln das „Sanierungskonzept Kaiser Carré Siegburg“ mit Datum 23.07.2020 erstellt (siehe Anlage).

In diesem Konzept wird beschrieben, unter welchen Voraussetzungen Gefahren für die Umwelt bei Umsetzung der Planung verhindert werden können. Seitens des Amtes für Natur- und Umweltschutz wird angeregt,

1. das Sanierungskonzept in die Unterlagen (Begründung etc.) einzuarbeiten und

2. die Umsetzung des Sanierungskonzeptes über den Durchführungsvertrag zu regeln.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Nach den vorliegenden Unterlagen wird das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Trennsystem angeschlossen. Sollten sich durch die Erschließung die angeschlossenen Flächen oder die Einleitmenge der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ändern, ist diese anzupassen.

Wirtschaftsförderung

Seitens der Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises wird das geplante Vorhaben in der Kreisstadt begrüßt. Da es sich hierbei um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit rund 3000 m² Verkaufsfläche handelt, wird angeregt die Verfahrensordnung zur interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

- **Altlasten**

Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Die gesamte Auffüllung auf dem Grundstück sowie der belastete Boden im Bereich der ehem. Reinigung werden im Zuge der Baugrubenerstellung vollständig ausgehoben. Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden. Auf das Sanierungskonzept wird in der Begründung hingewiesen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

- **Grundwassermessstelle**

Die Lage der Grundwassermessstellen 8430-022 wird im Bebauungsplan korrigiert.

- **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

In der Kaiser-, Cecilien- und Theodor-Heuss-Straße sind Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle vorhanden. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für das gesamte anfallende Niederschlagswasser an die vorhandenen Regenwasserkanäle. Eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser besteht nicht.

- **Wirtschaftsförderung**

Entsprechend der Verfahrensordnung zur interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler wurden die Nachbarkommunen mit Schreiben vom 02.12.2020 informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Bis Fristende am 31.12.2020 ging von der Stadt St. Augustin, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, eine Stellungnahme ein.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.2.5 Stadt Sankt Augustin – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften - mit Schreiben vom 21.12.2020

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Dienststelle Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, An der Post 19	
Auskunft erteilt: Herr Felix Stiepel	Zimmer: 1.25
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 273
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77273
E-Mail-Adresse: felix.stiepel@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

KREISSTADT SIEGBURG
IDST: 61
28.12.2020 09:00

Ihr Schreiben vom _____ Ihr Zeichen _____ Mein Zeichen 6/10/1-Sti Datum 21.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 Kaiser-Carré

30.12.20

Interkommunale Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler

Sehr geehrte Frau Landsmann
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.a. Bebauungsplan wird seitens der Stadt Sankt Augustin wie folgt Stellung genommen.

Der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 setzt in zwei Geschossen im Plangebiet großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste fest. Neben dieser Obergrenze werden keine näheren Regelungen bzgl. einzelner Warengruppen bzw. auf einzelne Warengruppen bezogene Obergrenzen festgesetzt.

In einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, die den Unterlagen beigelegt ist, wird die Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. Die Gutachterin legt mangels konkreter vorliegender Planungen zu den zukünftigen Geschäftsnutzungen warengruppenspezifische Verkaufsflächen der Untersuchung zugrunde, für die ebenfalls warengruppenspezifisch maximale Flächenproduktivitäten angenommen werden. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nachvollziehbar.

In der weiteren Wirkungsanalyse wird das Einzugsgebiet des Vorhabens differenziert nach nahversorgungsrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
VR-Bank Rhein-Sieg eG
Postbank Köln
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel
Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
Straßenbahn: 66, 67
Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

unterschieden, wobei für nahversorgungsrelevante Sortimente ein Einzugsgebiet innerhalb des Siegburger Stadtgebiets sowie für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Einzugsgebiet angenommen wird, welches darüber hinaus die unmittelbaren Nachbarstädte, so auch die Stadt Sankt Augustin, mit einschließt. Auch dieses Vorgehen sowie die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind nachvollziehbar.

Eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsgebiete wird im Weiteren nicht vorgenommen bzw. darauf verwiesen, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten sich die absatzwirtschaftlichen Wirkungen für die einzelnen Standorte etwa im Bereich der Nachweisgrenze bewegen. Auch diese Aussage ist mit Blick auf die dargestellte Höhe der sortimentspezifischen Umverteilungsumsätze nachvollziehbar.

Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten sowie die maximalen Verkaufsflächen, die dem Planvorhaben zugeordnet werden, ergeben sich allerdings einzelne Fragestellungen. Beide Annahmen werden in Form eines Worst-Case Szenarios getroffen.

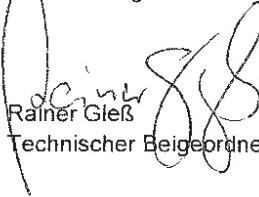
Im Vergleich der Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen mit Zahlen aus anderen Gutachten fallen hier teilweise nicht unerhebliche Diskrepanzen auf (verglichen wurde das Verträglichkeitsgutachten HUMA Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner sowie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden Württemberg der BBE Handelsberatung). Diese zeigen sich insbesondere in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (Vorhaben bei 2.700 EUR/qm – im Vergleich max. 3.800 EUR/qm bei BBE) und Sport und Freizeit (Vorhaben bei 2.500 EUR/qm – im Vergleich 3.300 EUR/qm bei Dr. Lademann bzw. 3.300 EUR/qm bei BBE bezogen auf Sport- und Campingartikel). Auch wenn es sich bei den Vorhabenumsätzen um Schätzungen handelt, die die spezifische Standortsituation sowie das Marktumfeld des Planvorhaben berücksichtigt, wäre ich Ihnen für eine ergänzende Erläuterungen angesichts der deutlichen Unterschiede zu den Vergleichsgutachten dankbar.

Fragen ergeben sich ebenfalls bzgl. der angenommenen maximalen Verkaufsflächen in einzelnen Warengruppen, insbesondere deshalb, da die Festsetzungen des Bebauungsplans einzelne Geschäftsnutzungen grundsätzlich zulassen könnten, die sich deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen könnten. Für die meisten Warengruppen wird die Einschätzung aufgrund gängiger und marktüblicher Geschäftskonzepte als plausibel gesehen. Allerdings zeigen Beispiele aus Innenstadtlagen in der Region, dass sich insbesondere bei Sport und Freizeit (Bsp. Karstadt Sport in Bonn oder Globetrotter in Köln), aber auch bei Elektronik / Multimedia (Bsp. Media Markt und Saturn in der Region) Geschäftsnutzungen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen Verkaufsflächenobergrenzen bewegen können. Dem Hinweis auf Elektronik / Multimedia kann einschränkend hinzugefügt werden, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Wettbewerbers zur Standortlage eine dauerhafte Etablierung

zweier Anbieter in diesem Segment mit ähnlicher Größe als nicht wahrscheinlich anzunehmen ist. Allerdings wäre ich auch hier für eine ergänzende Erläuterung dankbar.

Darüber hinaus wird angeregt, im Bebauungsplan eine entsprechende Feinjustierung mittels Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nach einzelnen Warengruppen vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Rainer Gieß
Technischer Beigeordneter

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Auszug Abschnitt 1:

„Der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 setzt in zwei Geschossen im Plangebiet großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Siegburger Liste fest. Neben dieser Obergrenze werden keine näheren Regelungen bzgl. einzelner Warengruppen bzw. auf einzelne Warengruppen bezogene Obergrenzen festgesetzt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) wurden für einzelne Warengruppen maximale Verkaufsflächen für den Standort ermittelt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche (in Siegburg und den Nachbarkommunen) zu erwarten sind.

Diese Beschränkungen der zulässigen maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen werden zusätzlich zur Beschränkung der maximalen Gesamtverkaufsfläche in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Auszug Abschnitt 2:

„In einer städtebaulichen Wirkungsanalyse, die den Unterlagen beigefügt ist, wird die Verträglichkeit des Vorhabens untersucht. Die Gutachterin legt mangels konkreter vorliegender Planungen zu den zukünftigen Geschäftsnutzungen warengruppenspezifische Verkaufsflächen der Untersuchung zugrunde, für die ebenfalls warengruppenspezifisch maximale Flächenproduktivitäten angenommen werden. Dieses Vorgehen ist grundsätzlich nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Annahme warengruppenspezifisch maximaler Flächenproduktivitäten grundsätzlich nachvollziehbar sei.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 3:

„In der weiteren Wirkungsanalyse wird das Einzugsgebiet des Vorhabens differenziert nach nahversorgungsrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterschieden, wobei für nahversorgungsrelevante Sortimente ein Einzugsgebiet innerhalb des Siegburger Stadtgebiets sowie für die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Einzugsgebiet angenommen wird, welches darüber hinaus die unmittelbaren Nachbarstädte, so auch die Stadt Sankt Augustin, mit einschließt. Auch dieses Vorgehen sowie die Abgrenzung des Einzugsgebiets sind nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abgrenzung der Einzugsgebiete für nahversorgungs- bzw. nicht nahversorgungsrelevante Kernsortimente nachvollziehbar sei.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 4:

„Eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsgebiete wird im Weiteren nicht vorgenommen bzw. darauf verwiesen, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten sich die absatzwirtschaftlichen Wirkungen für die einzelnen Standorte etwa im Bereich der Nachweisgrenze bewegen. Auch diese Aussage ist mit Blick auf die dargestellte Höhe der sortimentspezifischen Umverteilungsumsätze nachvollziehbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es nachvollziehbar sei, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten auf eine genauere städtebauliche Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche verzichtet wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 5:

„Im Vergleich der Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen mit Zahlen aus anderen Gutachten fallen hier teilweise nicht unerhebliche Diskrepanzen auf (verglichen wurde das Verträglichkeitsgutachten HUMA Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner sowie Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden Württemberg der BBE Handelsberatung). Diese zeigen sich insbesondere in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel (Vorhaben bei 2.700 EUR/qm — im Vergleich max. 3.800 EUR/qm bei BBE) und Sport und Freizeit (Vorhaben bei 2.500 EUR/qm — im Vergleich 3.300 EUR/qm bei Dr. Lademann bzw. 3.300 EUR/qm bei BBE bezogen auf Sport- und Campingartikel). Auch wenn es sich bei den Vorhabenumsätzen um Schätzungen handelt, die die spezifische Standortsituation sowie das Marktumfeld des Planvorhaben berücksichtigt, wäre ich Ihnen für eine ergänzende Erläuterungen angesichts der deutlichen Unterschiede zu den Vergleichsgutachten dankbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die Warengruppe „Spielwaren / Hobbyartikel“ wird im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse (Junker + Kruse, August 2020) eine Verkaufsflächenobergrenze von 400 m² und für die Warengruppe „Sport und Freizeit“ von 200 m² festgelegt, so dass in diesen Warengruppen keine Großflächigkeit entstehen kann.

Neben den ortsspezifischen Faktoren, die bereits in der Stellungnahme genannt werden, sei zunächst auf die zeitliche Komponente hingewiesen: Das Verträglichkeitsgutachten zum Einkaufszentrum Huma in Sankt Augustin von Dr. Lademann und Partner ist aus dem Jahr 2013 und somit mehr als sieben Jahre

alt, die zugrundeliegenden Daten der BBE-Veröffentlichung „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019 Baden-Württemberg“ stammen aus dem Jahr 2017. In den vergangenen Jahren hat – neben Veränderungen auf der Nachfrageseite – u. a. die Konkurrenz des stationären Einzelhandels zum Onlinehandel insbesondere in den genannten Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Sport und Freizeit weiter zugenommen, was sich negativ auf die im stationären Einzelhandel zu erzielenden Flächenproduktivitäten auswirkt.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens zum Einkaufszentrum Huma in Sankt Augustin wurde schließlich eine vollumfängliche Umstrukturierung und Revitalisierung des Einkaufszentrums inkl. einer Erweiterung um 9.000 m² Verkaufsfläche auf dann 39.000 m² (+30%) untersucht. Da Huma fast überwiegend allein das Stadtzentrum von Sankt Augustin bildet, würde das gesamte Stadtzentrum eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren, was in den prognostizierten Flächenproduktivitäten im Sinne höherer Annahmen zu berücksichtigen ist. Das Vorhaben Kaiser-Carré hingegen wird in einer gewachsenen und intakten Innenstadt realisiert, welche sich bereits durch ein breites und tiefes Angebot, einen guten Branchenmix aus Magnet- und Filialisten und kleinteiligem, inhabergeführtem Einzelhandelsbesatz sowie attraktive, abwechslungsreiche Einkaufsbereiche auszeichnet. Sowohl qualitativ als auch quantitativ (mehr als 43.000 m² Verkaufsfläche und 232 Betriebe) ist die Siegburger Innenstadt überdurchschnittlich gut aufgestellt. Das Vorhaben mit den geplanten 3.000 m² Verkaufsfläche stellt im Gegensatz zum Einkaufszentrum Huma nicht eine Umstrukturierung eines Stadtzentrums dar, sondern vielmehr eine Ergänzung des bestehenden innerstädtischen Angebots. Es zeigt sich, dass sich die beiden Vorhaben sowohl in ihrer Struktur als auch in den Rahmenbedingungen und der zeitlichen Einordnung unterscheiden, weshalb auch die prognostizierten Flächenproduktivitäten differieren.

In der Veröffentlichung der BBE werden die Flächenproduktivitäten in Spannweiten angegeben. In der Warengruppe Spielwaren liegen diese zwischen 1.900 bis 3.800 Euro pro m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Sport- und Campingartikel zwischen 1.900 bis 3.300 Euro pro m² Verkaufsfläche. Die angenommenen Flächenproduktivitäten für das Vorhaben Kaiser-Carré liegen somit etwa im mittleren Bereich dieser Spannweiten. Zu berücksichtigen ist, dass die Veröffentlichung sich auf das Bundesland Baden-Württemberg bezieht. Hier gibt es im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen vielmehr Kommunen, die bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft deutlich überdurchschnittliche Werte erzielen: Während in Nordrhein-Westfalen lediglich 4 % aller Kommunen ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von mehr als 110 erzielen, sind es in Baden-Württemberg knapp 14 % aller Kommunen. Dies wirkt sich unmittelbar steigernd auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten aus. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen sind die angesetzten Flächenproduktivitäten für das Vorhaben Kaiser-Carré i. S. der rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Betrachtung als plausibel und sachgerecht zu bewerten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 5:

„Fragen ergeben sich ebenfalls bzgl. der angenommenen maximalen Verkaufsflächen in einzelnen Warengruppen, insbesondere deshalb, da die Festsetzungen des Bebauungsplans einzelne Geschäftsnutzungen grundsätzlich zulassen könnten, die sich deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen könnten. Für die meisten Warengruppen wird die Einschätzung aufgrund gängiger und marktüblicher Geschäftskonzepte als plausibel gesehen. Allerdings zeigen Beispiele aus Innenstadtlagen in der Region, dass sich insbesondere bei Sport und Freizeit (Bsp. Karstadt Sport in Bonn oder Globetrotter in Köln), aber auch bei Elektronik / Multimedia (Bsp. Media Markt und Saturn in der Region) Geschäftsnutzungen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen Verkaufsflächenobergrenzen bewegen können. Dem Hinweis auf Elektronik / Multimedia kann einschränkend hinzugefügt werden, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft eines Wettbewerbers zur Standortlage eine dauerhafte Etablierung zweier Anbieter in diesem Segment mit ähnlicher Größe als nicht wahrscheinlich anzunehmen ist. Allerdings wäre ich auch hier für eine ergänzende Erläuterung dankbar.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ermittelten Beschränkungen der zulässigen maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen werden Bestandteil der textlichen Festsetzungen (siehe oben). Insofern können einzelne

Geschäftsnutzungen sich nicht oberhalb der im Gutachten angenommenen, warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsfläche bewegen.

Die Ansiedlung eines Sportfachmarktes ist aus zwei Gründen als nicht wahrscheinlich anzunehmen: Zum einen existiert in der Innenstadt von Siegburg bereits ein Sportfachmarkt (Intersport in der Holzgasse), so dass bei einer Stadtgröße wie der Siegburgs (43.600 Einwohner, Quelle: Einwohnerstatistik der Kreisstadt Siegburg, Stand: 01. Oktober 2020) die Ansiedlung eines weiteren Anbieters in der Innenstadt aus gutachterlicher Sicht nicht realistisch erscheint. Zum anderen bevorzugen die deutschlandweit bekannten Anbieter im Bereich Sportfachmärkte in der Regel entweder Standorte in den Zentren von Großstädten oder aber in Pkw-kundenorientierter Lage. Beispielsweise befinden sich die Filialen des genannten Anbieters Globetrotter regelmäßig in Städten mit mindestens mehr als 100.000 Einwohnern (einzige Ausnahme: eine Filiale im touristisch geprägten Oberharz). Die Ansiedlung eines großen Elektronikfachmarktes ist aufgrund der in der Stellungnahme erwähnten, unmittelbaren Nähe zu einem bereits bestehenden, großflächigen Elektronikfachmarkt als nicht wahrscheinlich anzunehmen. Zumal sich in der Branche der Trend zu einer Verkleinerung der betriebsbezogenen Verkaufsflächen zeigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 6:

„Darüber hinaus wird angeregt, im Bebauungsplan eine entsprechende Feinjustierung mittels Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze nach einzelnen Warengruppen vorzusehen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Warengruppen werden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse in die textlichen Festsetzungen übernommen (siehe oben).

Im Bebauungsplan erfolgt zusätzlich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

1.2.6 Stadt Troisdorf – Stadtplanungsamt - mit Schreiben vom 11.02.2021



STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz-
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Stadtplanungsamt
Stadtplanung
Bearbeiterin Anja Klein
Durchwahl (0 22 41) 900-615
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8615
E-Mail KleinA@troisdorf.de
Zimmer 317

Ihre Nachricht vom 07.01.2021
Mein Zeichen 61-KA

Datum 11.02.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 – Kaiser Carré (Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum)

Hier: Stellungnahme zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihre Mail vom 07.01.2021, nehme ich zum o.g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Die Wiederbelebung und Nachverdichtung des mindergenutzten ehem. Goldbergareals durch einen städtebaulich ansprechenden Gebäudekomplex unter Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum sowie Ansiedlung von Einzelhandel an dieser integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich bzw. Hauptzentrum der Stadt Siegburg wird grundsätzlich begrüßt. Jedoch gibt die Stadt Troisdorf folgendes zu Bedenken:

In der „Städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büro Junker+Kruse (2020) zu diesem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen für Siegburg und die Region erwartet, wenn die im Gutachten genannten VKF-Obergrenzen für die einzelnen Sortimente eingehalten werden:

Auszug aus der Analyse, Seite 44:

„Die in der nachfolgenden Tabelle 11 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale warengruppenspezifische Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort Kaiser Carré zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.“

Hierzu gehören diverse zentrenrelevante Sortimente, z.B. Schuhe/Lederwaren max. 800 m², Nahrungs- und Genussmittel max. 1.500 m², Bekleidung max. 1.500 m².

Diese VKF-Obergrenzen müssten daher im Bebauungsplan in textliche Festsetzungen überführt werden, um schädliche Auswirkungen in Siegburg und in den Nachbarstädten zu verhindern. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Begründung nimmt zwar Bezug auf die Wirkungsanalyse, der Bebauungsplan lässt jedoch generell 3.000 m² zentrenrelevantes Sortiment zu, ohne dies nach Warengruppen/Sortimenten zu reglementieren. Demnach

STADT TROISDORF
Rathaus
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf
www.troisdorf.de

Bankverbindungen
Kreissparkasse Köln
IBAN DE61 3705 0299 0006 0010 93
BIC COKSDE33XXX
VR-Bank Rhein-Sieg eG
IBAN DE33 3706 9520 1101 6950 14
BIC GENODED1RST

Öffnungszeiten
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Do, und Fr: 7:30 – 12:30 Uhr
Mi: geschlossen
Vereinbarte Termine haben Vorrang.
Termine nach Vereinbarung auch außerhalb der
Öffnungszeiten möglich.

Öffnungszeiten Bürgeramt
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Mi, Do: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr
Fr: 7:30 – 12:30 Uhr

09/18

wären im Plangebiet theoretisch 3.000 m² Bekleidung zulässig, obwohl nur max. 1.500 m² als verträglich gelten.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Plan selbst zwar in gewissem Maße etwas mehr zulassen als das Vorhaben umfasst und Details könnten über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Erläuterungen dazu, ob dies geschehen soll, und gewichtige Gründe hierfür sind in der Planbegründung Kap. 7.1 jedoch nicht zu finden.

Die Stadt Troisdorf regt daher an, die gemäß Wirkungsanalyse verträglichen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen/Sortimente (z.B. in Form von Verhältniszahlen) textlich festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anja Klein
Sachgebietsleitung Stadtplanung

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Auszug Abschnitt 1:

„Die Wiederbelebung und Nachverdichtung des mindergenutzten ehem. Goldbergareals durch einen städtebaulich ansprechenden Gebäudekomplex unter Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum sowie Ansiedlung von Einzelhandel an dieser integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich bzw. Hauptzentrum der Stadt Siegburg wird grundsätzlich begrüßt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auszug Abschnitt 2:

*„Jedoch gibt die Stadt Troisdorf folgendes zu Bedenken:
In der „Städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büro Junker+Kruse (2020) zu diesem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen für Siegburg und die Region erwartet, wenn die im Gutachten genannten VKF-Obergrenzen für die einzelnen Sortimente eingehalten werden:
Auszug aus der Analyse, Seite 44:
„Die in der nachfolgenden Tabelle 11 aufgezeigten Verkaufsflächen sind als maximale warengruppenspezifische Verkaufsflächen für den Vorhabenstandort Kaiser Carré zu verstehen, für die in dieser Untersuchung eine kommunale und regionale Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte.“
Hierzu gehören diverse zentrenrelevante Sortimente, z.B. Schuhe/Lederwaren max. 800 m², Nahrungs- und Genussmittel max. 1.500 m², Bekleidung max. 1.500 m².“*

Diese VKF-Obergrenzen müssten daher im Bebauungsplan in textliche Festsetzungen überführt werden, um schädliche Auswirkungen in Siegburg und in den Nachbarstädten zu verhindern. Dies ist jedoch nicht erfolgt. Die Begründung nimmt zwar Bezug auf die Wirkungsanalyse, der Bebauungsplan lässt jedoch generell 3.000 m² zentrenrelevantes Sortiment zu, ohne dies nach Warengruppen/Sortimenten zu reglementieren.

Demnach wären im Plangebiet theoretisch 3.000 m² Bekleidung zulässig, obwohl nur max. 1.500 m² als verträglich gelten.

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann der Plan selbst zwar in gewissem Maße etwas mehr zulassen als das Vorhaben umfasst und Details könnten über den Durchführungsvertrag geregelt werden. Erläuterungen dazu, ob dies geschehen soll, und gewichtige Gründe hierfür sind in der Planbegründung Kap. 7.1 jedoch nicht zu finden.

Die Stadt Troisdorf regt daher an, die gemäß Wirkungsanalyse verträglichen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen/Sortimente (z.B. in Form von Verhältniszahlen) textlich festzusetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Warengruppen werden auf Grundlage der Auswirkungsanalyse in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Im Bebauungsplan erfolgt zusätzlich eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB.

Der Stellungnahme wurde gefolgt.