

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0607/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 07.06.2021

öffentlich

**Antrag der CDU- Stadtratsfraktion vom 20. Mai 2021
• Weiterentwicklung des Kaldauer Zentrums**

Zum Antrag der CDU-Stadtratsfraktion nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

- 1) *Wie ist der Sachstand der von der Verwaltung geführten Gespräche mit dem neuen Eigentümer des an der Hauptstraße in Kaldauen gegenüber dem früheren Edeka-Markt zum Wiesenweg hin gelegenen Grundstücks über die Planungen an dieser Stelle und den am Wiesenweg gelegenen Grünflächen?*

Die Verwaltung hat mit dem neuen Grundstückseigentümer und seinem Architekten Gespräche geführt. Der erste Entwurf sah eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus an der Hauptstraße vor und Einfamilienhäuser im Bereich des Wiesenweges.

Dem Eigentümer wurde seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass eine reine Wohnnutzung an der Hauptstraße den planerischen Zielvorgaben entgegensteht.

Das Grundstück an der Hauptstraße wurde inzwischen weiterveräußert. Auch mit diesem Eigentümer wurden mittlerweile mehrere Gespräche geführt, mit dem Ziel hier die Nahversorgung entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes von 2009 und der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung zu entwickeln.

Mit rund 2.500 qm Grundstücksfläche ist das Areal allerdings für die Entwicklung eines klassischen Lebensmittelmarktes zu klein. Vor diesem Hintergrund wurden weitere Gespräche mit Eigentümern der Hauptstraße und Kapellenstraße geführt.

Abschließende Ergebnisse stehen noch aus.

- 2) *Welche Maßnahmen hat die Stadt zwischenzeitlich zur planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und liegenschaftlichen Sicherung der im sog. 34er Gebiet gelegenen Grundstücke getroffen bzw. welche beabsichtigt sie zu treffen?*

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/3 beschlossen. Der Bereich des Planes umfasst den Bereich Hauptstraße, Am Abtshof, Wiesenweg und Kapellenstraße. Die Voraussetzungen zur Anwendung der Sicherungsinstrumente liegen somit vor und können bei Bedarf angewandt werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. Für den Bereich der Grünfläche am Wiesenweg gilt weiterhin der §34 BauGB. Eine Entwicklung der Grundstücke für den Wohnungsbau wäre aus Sicht der Verwaltung vertretbar und muss

nicht zwingend zur Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes führen. Abzuwarten ist hier der städtebauliche Entwurf und ob sich dieser nach Art und Maß in die Umgebung einfügt.

- 3) *Wird ein für die CDU-Fraktion als dringend notwendig erachtetes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet, in das die von den Bürgerinnen und Bürgern an den Bürgermeister herangetragenen Vorschläge zur Weiterentwicklung des Kaldauer Zentrums aufgenommen werden können? Welche planerischen Vorstellungen hat die Stadtverwaltung zwischenzeitlich für das betroffene Gebiet einschließlich der anliegenden Grundstücke zwischen Am Abtshof und Kapellenstraße entwickelt?*

Die Einleitung des Verfahrens liegt mit Beschluss des Planungsausschusses vom 20.11.2008 bereits vor.

Ziel und Inhalt des Beschlusses: „Im Wesentlichen soll für den Planbereich `Mischgebiet` gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden, innerhalb dessen eine größerflächige, höhere Bebauung, u.a. zur Unterbringung weiterer Verkaufsflächen der Nahversorgung und des Einzelhandels, realisiert werden soll.

Soweit erforderlich, sollen zu erwartende Handlungsempfehlungen aus dem in Kürze für das Siegburger Stadtgebiet vorliegende Einzelhandelskonzept, auch in diesem Plangebiet rechtlich umgesetzt werden.“

Die Zielvorstellung des Beschlusses ist weiterhin bindend und wird inhaltlich seitens der Verwaltung nach wie vor geteilt.

Das Schreiben der Bürgergemeinschaft Kaldauen liegt der Verwaltung vor. Die Anregungen zur Entwicklung einer „neuen Ortsmitte“ werden im weiteren Verfahren mit aufgenommen.

- 4) *Welche Schritte hat die Stadtverwaltung zwischenzeitlich unternommen und eingeleitet, um den Standort Kaldauen als im aktuellen Einzelhandelskonzept als einen der beiden dezentralen Nahversorgungsbereiche der Stadt eingestuftem Stadtteile weiterzuentwickeln?*

Die im Entwurf vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stellt die rechtliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum Kaldauen dar. Die Verwaltung steht im Dialog mit angrenzenden Eigentümern, um einen ganzheitlichen Lösungsansatz zu finden. Die Stadt ist in diesem Bereich lediglich Eigentümerin einer schmalen Parzelle parallel zur Hauptstraße.

- 5) *Stimmt die Verwaltung mit dem von der CDU geforderten vorzugswürdigen Nutzungen überein? (Einzelhandel, Mehrgenerationentreff, Gaststätte mit Versammlungsraum.)*

Die Verwaltung folgt der planerischen Zielvorgabe des Bebauungsplanes, dass hier ein Mischgebiet entstehen soll, welches grundsätzlich die vorgenannten Nutzungen aufnehmen kann. Insbesondere die Funktionen des Einzelhandels und des Wohnens sollten hier im Fokus stehen.

Inwiefern zusätzlich eine Gaststätte mit Versammlungsraum entstehen könnte, ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und derzeit zur Verfügung stehenden Flächen eher unwahrscheinlich.

Grundsätzlich sollte untersucht werden, ob die angesprochenen Funktionen nicht auch im Umfeld untergebracht werden können, z.B. altes Feuerwehrgerätehaus, Heinz Böttner Haus, Kita Abenteuerland Lendersbergstraße etc.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint ein ganzheitlicher Ansatz zur Klärung funktionaler Schwächen und Chancen im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes, nicht nur für den Nahversorgungsbereich im Rahmen eines extern moderierten Prozesses, wie z.B. beim Sportplatz Waldstraße oder dem Masterplan Haufeld sinnvoll. Entsprechende Mittel wären für den Haushalt 2022 vorzusehen.

- 6) *Wann wird mit der in der letzten Ratssitzung übereinstimmend von allen Stadtratsfraktionen für nötig erachteten Bürgerbeteiligung begonnen?*

Grundsätzlich hat der Austausch zwischen der Bürgergemeinschaft und dem Bürgermeister/ Dezernat III bereits begonnen. Die derzeitige Pandemiesituation lässt keine Präsenzveranstaltung zu. Der Zeitpunkt einer umfassenden Bürgerbeteiligung ist ebenfalls davon abhängig, wie weit fortgeschritten die Grundstücksverhandlungen sind.

- 7) *In welchen Zeitrahmen soll die Projektierung und Umsetzung der Zentrumsentwicklung verwirklicht werden?*

Ein konkreter Zeitpunkt der Umsetzung kann nicht genannt werden, da die Stadt nicht Eigentümerin der notwendigen Grundstücke ist und somit auf die Ergebnisse der Verhandlungen des Projektentwicklers/ der EigentümerInnen angewiesen ist.

Siegburg, 30.05.2021

Anlage:

- Antrag der CDU- Stadtratsfraktion vom 20. Mai 2021 – Weiterentwicklung des Kaldauer Zentrums