

Nachtrag Nr. 3

Gremium:	Planungsausschuss	X	Öffentliche Sitzung Nichtöffentliche Sitzung
Sitzung am:	19.11.2012		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39**  
**Plangebiet: Ehemaliges Odenthalgelände / westlich der Luisenstraße**  
• Antrag der Fraktion SLB / Die Linke vom 11.11.2012

**Sachverhalt:**

Die Fraktion SLB/DIE LINKE beantragt mit Schreiben vom 11.11.2012 gem. Anlage, „die bisher noch nicht durchgeführte Bürgerbeteiligung nach § 3, Baugesetzbuch, in Form einer Informationsveranstaltung für die Brückberger und Nordstädter durchzuführen“.

Die Behauptung, dass eine Bürgerbeteiligung gem. §3 BauGB bisher nicht stattgefunden habe, geht inhaltlich ins Leere, da die für das Verfahren rechtliche vorgegeben **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **4. Oktober bis einschließlich den 5. November 2012** stattgefunden hat. Die vom Antragssteller geforderte Informationsveranstaltung fand nicht statt und wird vom Gesetzgeber auch nicht verlangt. Die Durchführung einer Informationsveranstaltung stellt lediglich eine Zusatzoption der Beteiligung der Öffentlichkeit dar.

Da weder aus den letzten Planungsausschusssitzungen, noch aus der Bürgerschaft der Wunsch einer Bürgerinformationsveranstaltung an die Verwaltung herangetragen oder thematisiert worden ist, wurde von der Verwaltung von dieser Option abgesehen.

Ergänzende Erläuterungen zu § 3 Abs. 1 BauGB

Da es sich um ein **Vorhaben der Innenentwicklung** im Sinne der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. **Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.** Im beschleunigten Verfahren gelten gem. Abs. 2 Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 entsprechend. Demnach kann von der **frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1** und § 4 Abs. 1 **abgesehen werden.**

Ergänzende Erläuterungen zu Verkaufsflächen

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer als Vorhabenträger möchte in Ergänzung zum bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche im Planbereich (ehemaliges Betriebsgelände der Firma Odenthal) einen Lebensmittelsupermarkt als Vollversorger mit ca. 1.600 qm Verkaufsfläche und einen weiteren Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.150 qm Verkaufsfläche entwickeln. Neben den Gebäuden sollen ca. 136 Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs realisiert werden.

Es wird ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit einer speziell auf das Vorhaben abgestimmten Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel beinhaltet alle Nutzungen, die für eine zweckdienliche Nutzung des Lebensmittelsupermarktes als Vollsortimenter und des Lebensmitteldiscountmarktes notwendig und üblich sind. Zur Abrundung des Angebotes werden ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel ein Backshop oder ein Kundenbistro zugelassen.

Die BBE Unternehmensberatung GmbH aus Köln hat ein Gutachten für das geplante Vorhaben erstellt bzw. ergänzt. Es wurde eine Verkaufsfläche von maximal **2.750 qm** im Bebauungsplan festgesetzt. Davon sind maximal **1.600 qm** für den **Lebensmittelsupermarkt** und maximal **1.150 qm** für den **Lebensmitteldiscountmarkt** vorgesehen. Somit entstehen nicht - wie im Antragsschreiben der Fraktion SLB/ DIE LINKE dargestellt - 3.700 qm, sondern **lediglich ca. 2.000 qm zusätzliche Verkaufsflächen.**

Zusätzlich zur maximalen Obergrenze der Verkaufsfläche wurde der Lebensmittelsupermarkt nach der Größe der für die vorgesehenen Nutzungen relevanten, nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen als Kernsortiment gegliedert, so dass auch eine Feinsteuerung der Flächenbelegung gegeben ist. Daneben werden auf maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche auch Randsortimente aus dem Bereich des zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimentes ermöglicht. Dies dient vor allem dazu, besondere Verkaufsaktionen zuzulassen.

Der Lebensmitteldiscountmarkt ist bereits an einem anderen Standort im Einzugsbereich des Vorhabens ansässig und soll lediglich verlagert werden. Er bedarf insb. der Steuerung bzgl. der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die Randsortimente, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher wird hier eine Quote von maximal 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzt, die vorhabenbezogen auch mit dem Betriebskonzept des Betreibers konform geht.

Alle Sortimentsangaben orientieren sich an der Siegburger Liste, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg aus dem Jahre 2009 enthalten ist.

Grund für die detaillierten Festsetzungen ist der Schutz der Siegburger Innenstadt als Hauptzentrum, des Nahversorgungszentrums Stallberg und auch der Nachbarkommunen.

#### Ergänzende Erläuterungen regionale Abstimmung und Beteiligung Bezirksregierung

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 10.08.2012 gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) beteiligt und um Bestätigung gebeten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sowie die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegen stehen.

Da der geltende Flächennutzungsplan den Planbereich hauptsächlich als „Mischgebiet“ (MI), auf der Westseite als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darstellt, wird durch die Planung des Vorhabenträgers eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Sondergebiet“ (SO) erforderlich. Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, kann gem. § 13 a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 informierte die Stadtverwaltung innerhalb des :rak - Verfahrens über das Vorhaben und seine möglichen Auswirkungen (Abstimmung im Rahmen des regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Die Stadt nimmt das Planvorhaben zum Anlass, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Siegburg im Parallelverfahren fortzuschreiben mit dem Ziel, ein „Nahversorgungszentrum Brückberg“ auszuweisen. Es wurde um Rückmeldung bis zum 28.09.2012 gebeten, sofern seitens der beteiligten :rak-Mitglieder Bedenken gegen die Planung bestehen. Da **keine Stellungnahmen seitens der :rak-Mitglieder** vorgebracht wurden, ist nach den Regularien des regionalen Arbeitskreises festgelegt, dass das **Vorhaben im regionalen Konsens** erfolgt.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 **bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39** und die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet ehemaliges „Odenthal-Gelände“/ westlich Luisenstraße) **keine landesplanerischen Bedenken bestehen.**

Siegburg, 16.11.2012

Anlage:

- Antrag der Fraktion SLB/ DIE LINKE vom 11.11.2012

Anlage



Fraktion Sozial Liberale Bürger / DIE LINKE Siegburg

An den Vorsitzenden  
des Planungsausschusses  
Herrn Frank Sauerzweig  
Rathaus

Herrn Bürgermeister Huhn zur Kenntnisnahme

Sitzung des Planungsausschusses am 19.11.2012

Rathaus Raum 307  
Nogenterplatz 10  
53721 Siegburg  
[www.slb-dielinke.de](http://www.slb-dielinke.de)

Michael Otter, Vorsitzender  
[michael@otter-depiereux.de](mailto:michael@otter-depiereux.de)  
Tel.: 02241 - 60510

Margret Werner, Geschäftsführerin  
[margret.werner@siegburg-net.de](mailto:margret.werner@siegburg-net.de)  
Tel.: 02241 - 51268

Siegburg, den 11.11.2012

13. NOV. 2012

15.11.12 61

Sehr geehrter Herr Sauerzweig, die Fraktion SLB/DIE LINKE bittet folgenden Antrag auf die Tagesordnung zu setzen:

**Als Ergänzung zum Tagesordnungspunkt 6, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Odenthal-Gelände“, beantragt unsere Fraktion, die bisher noch nicht durchgeführte Bürgerbeteiligung nach § 3, Baugesetzbuch, in Form einer Informationsveranstaltung für die Brückberger und Nordstädter durchzuführen.**

Begründung: Im § 3, Baugesetzbuch heißt es: Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung... öffentlich zu unterrichten und ihr ist Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu geben. Da bei wiederholt geänderten Planinhalten, die Erörterung zuvor auf anderer Grundlage nicht erfolgte ( 20.9.2008-Wohnbebauung, bis 3.5.2012-Vollsortimenter und Drogeriemarkt, ab 20.9.2012 zwei zusätzliche Lebensmittelmärkte, incl. Umsiedlung Aldi), sollte das Versäumte umgehend nachgeholt werden und das, vor dem ersten Spatenstich.

Warum die Verwaltung glaubt, bei einem Projekt solcher Größenordnung, bei dem lt. Internet in einem umbauten Raum von 26 000 qm, zusätzlich zu dem dort bereits bestehenden Nettomarkt, nochmals fast 4000 qm Nutzfläche entstehen (Edeka, Mietfläche 2200 qm und Aldi, 1548 qm), auf eine Informationsveranstaltung für die Bürger verzichten zu können und statt dessen ihre Informationspflicht mit einer öffentlichen Auslegung erfüllt zu haben, ist nicht nachvollziehbar.

Ferner kann sich die Verwaltung nicht auf den § 3, Abs. 1 berufen, der den Verzicht auf eine Bürgerbeteiligung nur vorsieht, " wenn ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan, " gleich B. Plan," aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt." Immerhin entsteht dort, in einem innerstädtischen Sondergebiet eine Lebensmittelverkaufsfläche von zusätzlich 3700 qm, einschließlich dem Nettomarkt, also 4500 qm, einmalig in der Region und was ja wohl noch eklatanter ist, das geltende Zentren- und Einzelhandelskonzept, auf dessen Grundlage Siegburg sich in Zukunft entwickeln soll, wird zur Durchsetzung dieses Projektes einfach um ein drittes Nahversorgungszentrum ergänzt.

Bisher war es immer guter Brauch, abgesehen von der Verpflichtung, die Bürgerbeteiligung und -information an den Beginn einer einen Stadtteil prägenden Planung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen  
Margret Werner und Michael Otter