

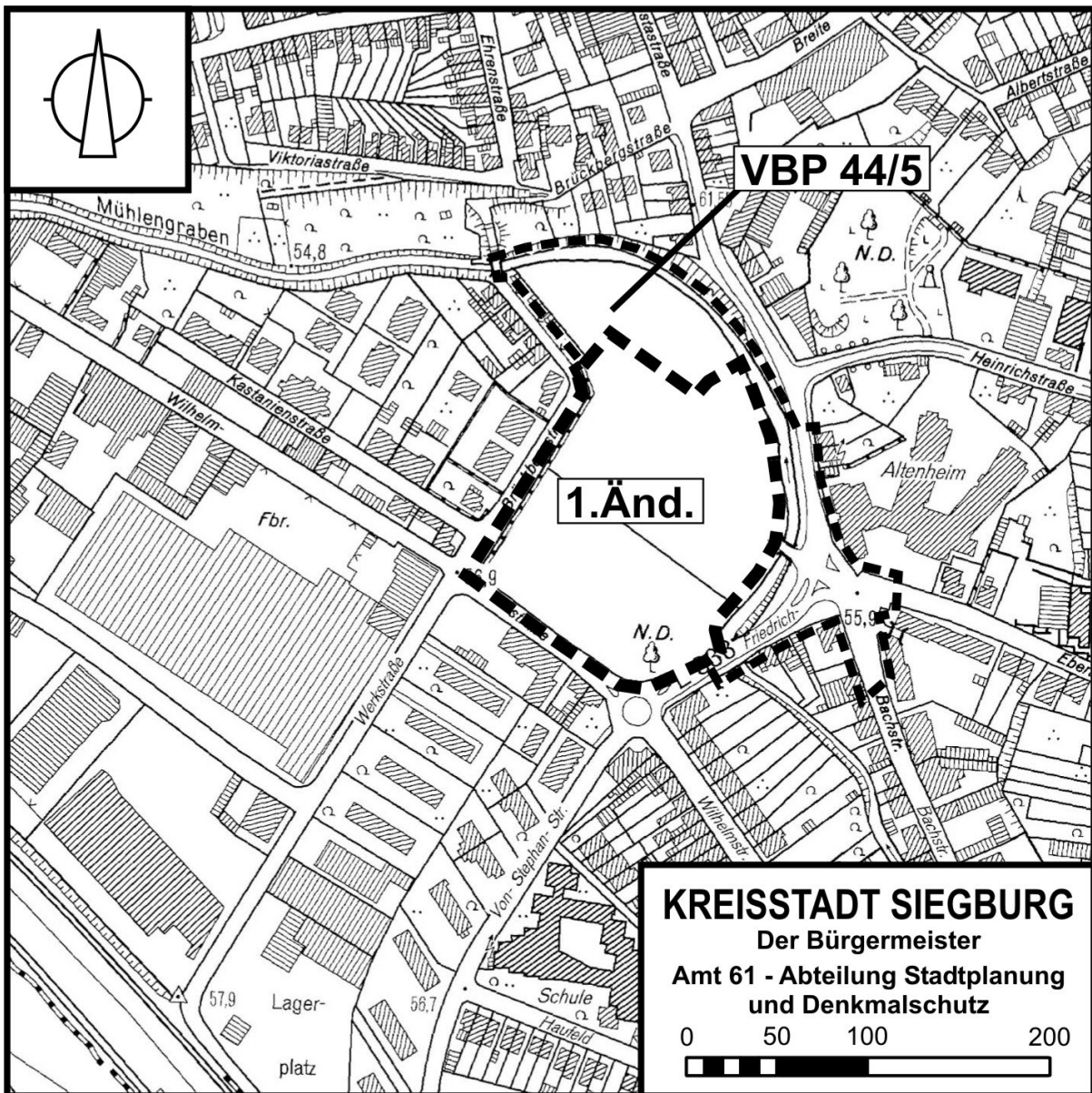
Nachtrag Nr. 2

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg  
Sitzung am: 01.10.2015

öffentlich

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5  
„Mühlengraben-Quartier,“  
Plangebiet: Bereich zwischen Brückbergstraße, Wilhelmstraße, der Straße „Zum Hohen Ufer“ und dem Mühlengraben im Siegburger Zentrum**

- Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens
- Beschluss zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens



## **Sachverhalt:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44/5 - „Mühlengraben-Quartier“ ist mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Mai 2013 in Kraft getreten.

Mittels des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von vier mehrgeschossigen Wohngebäuden und eines Fachmarktzentrums mit folgenden Einzelhandelsnutzungen geschaffen.

- a) Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.300 qm Verkaufsfläche
- b) Elektro-Fachmarkt mit maximal 2.200 qm Verkaufsfläche
- c) Getränkemarkt mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche
- d) Fachmarkt für Bürobedarf mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche
- e) Fachmarkt für Einrichtungsbedarf mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche
- f) Fachmarkt für Heimtierbedarf mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche

Da das geplante Fachmarktzentrum nicht mehr im festgesetzten bzw. vertraglich geregelten Umfang realisiert werden kann, hat die Firma Lidl als Vorhabenträger ein verändertes Plankonzept erstellt. Das neue Konzept sieht ein verkleinertes Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandelsnutzungen und die Errichtung von vier weiteren Mehrfamilienhäusern vor.

- a) Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.300 qm Verkaufsfläche
- b) Elektro-Fachmarkt mit maximal 2.200 qm Verkaufsfläche
- c) Fachmarkt für Heimtierbedarf mit maximal 700 qm Verkaufsfläche
- d) Drogeriemarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche

Die Fachmärkte für Getränke, Bürobedarf und Einrichtungsbedarf sind im neuen Konzept nicht mehr enthalten, sollen aber weiterhin zulässig sein.

Die Erschließung des Fachmarktzentrums bleibt im Wesentlichen unverändert. Der Kundenparkplatz wird verkleinert. Die zusätzlich geplante Wohnbebauung soll ebenfalls über die neu hergestellte Kreisverkehrsanlage im Bereich „Zum Hohen Ufer“ / Bachstraße erschlossen werden.

Mit Schreiben vom 23.09.2015 wurde seitens der Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbH im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co.KG, die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5 beantragt.

Der Antrag des Vorhabenträgers, einschließlich des neuen städtebaulichen Entwurfes ist der Beschlussvorlage beigefügt.

Die neue Planung wurde bereits in der letzten Sitzung des Planungsausschusses am 16.09.2015 vorgestellt. Der Ausschuss nahm einvernehmlich zur Kenntnis, dass der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens in der Ratssitzung am 01.10.2015 erfolgen soll.

Aus zeitlichen Gründen soll der Bebauungsplan im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, geändert werden (einstufiges Beteiligungsverfahren).

Ziel des Vorhabenträgers ist die Fertigstellung aller erforderlichen Bebauungsplanunterlagen bis zur nächsten Sitzung des Planungsausschusses im November, damit dann der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Planentwurfs) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung von Stellungnahmen zum Planentwurf) gefasst werden kann.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Realisierung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt.

## **Leit- und strategische Ziele:**

Betroffene Leitziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Nr. 2 – Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufsstadt und Dienstleistungszentrum.

Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität.

Zielauswirkungen:

Mit der Errichtung des Fachmarktzentrums wird der Einzelhandelsstandort Siegburg gestärkt.

Die Schaffung neuer Wohnbebauung trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Innenstadt bei.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Gemäß Antrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co.KG vom 23.09.2015 beschließt der Rat der Stadt Siegburg die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 44/5 für die im Übersichtsplan schwarz umrandete Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 im Siegburger Zentrum, zwischen der Brückbergstraße, der Wilhelmstraße, der Straße „Zum Hohen Ufer“ und dem Mühlengraben. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines verkleinerten Fachmarktzentrums und vier weiteren Mehrfamilienhäusern zu schaffen.
2. Der Stadtrat beschließt, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Siegburg, 23.9.2015