

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung

zum

## vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49

**Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße**

### Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB,

Stand: Juni 2020

## Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3	Verfahrensablauf .....	4
4	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....	5
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	5
4.3	Erhaltungssatzung .....	6
4.4	Denkmalbereich Kaiserstraße .....	6
4.5	Alllasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises .....	6
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	7
5	Derzeitige Nutzung .....	8
6	Beschleunigtes Verfahren .....	8
7	Planinhalt .....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	10
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	10
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
7.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	12
7.6	Begrünungsmaßnahmen .....	12
8	Erschließung .....	13
8.1	Verkehrliche Erschließung .....	13
8.2	Technische Erschließung .....	14
9	Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen .....	14
9.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	14
9.2	Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt; Schutzausweisungen .....	16
9.3	Schutzgut Tiere; artenschutzrechtliche Belange .....	16
9.4	Schutzgut Boden .....	17
9.5	Schutzgut Wasser .....	17
9.6	Schutzgut Landschaft, hier: Orts-/Stadtbild .....	18
9.7	Schutzgut Klima .....	18
9.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	18
9.9	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern .....	19

## **1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 4224 – 4234 sowie 2942/2 mit den Adressen Kaiserstraße 29, 31 – 37, 37a und Theodor-Heuss-Straße 6 + 6a sowie die unbebauten Flurstücke 4987 und 4988.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.800 qm.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die als „Goldberg-Areal“ bekannte Fläche ist seit 2016 freigezogen. Der vorhandene Gebäudebestand soll vollständig zurückgebaut werden. Die PSP Siegburg GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt mit dem Projekt „Kaiser Carré“ dort die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Wohnungen.

Ziel der Planung ist, das mindergenutzte Grundstück innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums von Siegburg einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Durch die Errichtung von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten kann die Sortimentsvielfalt im Hauptzentrum um bisher fehlende Angebote ergänzt werden. Darüber hinaus sollen attraktive innerstädtische Wohnangebote geschaffen werden, um die Innenstadt zu beleben.

Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist für Einzelhandelsflächen (Geschossfläche rd. 4.650 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche rd. 3.000 m<sup>2</sup>) vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen (Geschossfläche rd. 8.500 m<sup>2</sup>) geplant. Es ist ein differenzierter Wohnungsmix von 60 - 80 Wohneinheiten geplant.

Das Plangebiet wird durch die Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Hauptbaukörpers und auch im Bereich des geplanten III-geschossigen Technikgebäudes an der Theodor-Heuss-Straße vollständig überbaut. Das 2. Obergeschoss bis 6. Obergeschoss bilden einen U-förmigen Hauptbaukörper. Die Dachfläche über dem II-geschossigen Blockinnenbereich wird als gemeinschaftliche, begrünte Dachterrasse (Ebene + 10.00 m, maximale Gebäudehöhe = 76 m ü. NHN einschließlich Pflanzbeete) ausgebildet, von der aus die darüber liegenden Wohnungen erschlossen werden. Der Baukörper bildet zu den Straßenräumen grundsätzlich eine geschlossene, IV- V-geschossige Straßenrandbebauung (maximale Wandhöhe rd. 20 m, rd. 84,8 m ü. NHN), die die bauliche Höhe der südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung an der Cecilienstraße (Kaufhof) aufnimmt. Die zwei obersten Nicht-Vollgeschosse springen zu den Straßenräumen um 2,0 – 3,5 m deutlich zurück. Dadurch entstehen private Dachterrassen im 5. Obergeschoss. Die Sichtbezüge zum Michaelsberg können insbesondere durch den Rücksprung zur Gebäudeflucht der Kaiserstraße um 3,5 m erhalten bleiben. Die maximale Gebäudehöhe erreicht rd. 26 m (rd. 90,5 m ü. NHN) und unterschreitet damit die höchsten Gebäudeteile des Kaufhofs. Auf den oberen Dachflächen sind auch Flächen für Technik vorgesehen, die so verortet bzw. gestaltet werden, dass sie insbesondere aus dem Straßenraum optisch möglichst nicht in Erscheinung treten. Zusätzlich ist auf dem ca. 9 m breiten Bereich entlang der Theodor-Heuss-Straße ein III-geschossiges Technikgebäude (maximale Gebäudehöhe 80 m ü. NHN) vorgesehen.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sowie die Anlieferung erfolgt im Bereich des Technikgebäudes über die Kronprinzen- bzw. Theodor-Heuss-Straße. Im Untergeschoss sind rd. 70 Kfz-Stellplätze, 140

Fahrradstellplätze, Lagerflächen und Technikräume geplant. Weitere 45 Kfz-Stellplätze sind durch eine Baulast außerhalb des Plangebietes gesichert.

### **3      **Verfahrensablauf****

In der Sitzung des Rates der Stadt Siegburg am 10.10.2019 wurde das Vorhaben vorgestellt. Der Rat nahm den vorgestellten Vorentwurf „Kaiser-Carré“ positiv auf.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 04.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 49 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des VBP erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 6). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03.2020 bis einschließlich 10.04.2020 durchgeführt, aufgrund der Corona-Pandemie überwiegend nur online. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des VBP wurden von behördlicher Seite 17 Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des VBP weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Hinweis auf Umgang mit Kampfmittelfunden
- Hinweis auf Umgang mit archäologischen Bodenfunden
- Hinweise auf Erhaltungssatzung Kaiserstraße / Denkmalbereich Kaiserstraße sowie Baudenkmäler im Umfeld
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien
- Berücksichtigung von Maßnahmen zu Abmilderung von Hitzebelastungen
- Hinweis auf Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019
- Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinkstraße / Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage und die Notwendigkeit der Erhaltung der vorhandenen Grundwassermessstellen (8430-020, 8430-022, 8430-046) aufgenommen.
- Hinweis auf Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom
- Hinweis auf das 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme) der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des VBP Nr. 49 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am ....

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.

Zum Entwurf des VBP wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden ... Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des VBP und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- ...
- ...
- ...

Da die Grundzüge der Planung durch die o. g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am ... beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der VBP Nr. 49 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## **4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Siegburger Innenstadt (Hauptzentrum).

### **4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 46/2, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 01.02.1983). Das Plangebiet ist als Kerngebiet (MK) mit einer geschlossenen Bauweise (g) sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind III – IV Vollgeschosse zulässig. Als zulässige Dachform ist das Satteldach (SD) festgesetzt.

Der bisher für das Plangebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 46/2 setzt für das festgesetzte Kerngebiet auch Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses als zulässige Nutzung fest. Für den Bereich zwischen Kaiserstraße und Theodor-Heuss-Straße sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Auch im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 46/4 sind Wohnungen ab einschließlich 2. Vollgeschoss zulässig.

Der Geltungsbereich liegt zu großen Teilen innerhalb des Sanierungsgebiets Kronprinzenstraße.

### **4.3 Erhaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Stadt Siegburg zur Erhaltung der Gebäudefassaden im Bereich der Unteren Kaiserstraße. Ziel der Erhaltungssatzung (in Kraft getreten Juni 2007) ist es, neben dem Erhalt der prägenden städtebaulichen Merkmale einzelne Fassaden oder Teile von Fassaden sowie Fassaden im Ensemble, die von architektonischer, städtebaulicher, stadtbildprägender oder künstlerischer Bedeutung sind, vor Veränderung oder Abriss zu schützen. Die Entwicklung des Stadtbildes im Bereich der Unteren Kaiserstraße soll gesteuert werden, um auch zukünftig den Erhalt des gewachsenen Stadtbildes in seiner Eigenart sicherzustellen.

Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2, 1. Änderung (siehe 4.2) ist das Gebäude mit der Adresse „Kaiserstraße 39“ aus bau- und kulturgeschichtlichen Gründen als denkmalwürdige bauliche Anlage festgesetzt.

Das geplante Vorhaben berücksichtigt die Ziele der Erhaltungssatzung (siehe Kapitel 4.4 und 7.2.2)7.2.3.

### **4.4 Denkmalbereich Kaiserstraße**

Das Plangebiet ist Teil des nach § 2 DSchG NRW durch das LVR-ADR festgestellten „Denkmalbereich Kaiserstraße“. Prägende Bauten für den Denkmalbereich sind die Kaiserstraße 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64.

Der Denkmalbereich bezieht sich auf historische Handelswege, besonders aber auf die Kaiserstraße als letzten Teil des Handelsweges mit einer geraden Sichtachse auf den Michaelsberg. Nach Abbruch der Stadtbefestigung siedelten sich auf der Kaiserstraße überwiegend Kaufleute und Handwerker an, woraus die charakteristische, geschlossene Bauweise aus dreigeschossigen Bauten mit Schmuckfassaden entstand.

Die Baudenkmäler Kaiserstraße 44, 58 und 64 befinden sich nicht im unmittelbaren vis-a-vis des Vorhabens, sondern nördlich bzw. südlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Unmittelbar vis-a-vis liegen die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 46 – 54. Hier sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 50, 52 und 54 prägende Bauten für den Denkmalbereich. Hausnummer 54 (Wandhöhe = 76,6 m ü. NHN, Firsthöhe = 81 m ü. NHN) befindet sich vis-a-vis des III-IV-geschossigen Gebäudeteils (Brüstungshöhe III-geschossige Straßenrandbebauung = 78,8 m ü. NHN).

Die den Denkmalbereich prägenden Bauten, die nördlich an das Vorhaben anschließen, sind die Häuser mit den Adressen Kaiserstraße 39 – 47. Auch hier vermittelt der III-IV-geschossige Gebäudeteil zum V-geschossigen Hauptbaukörper. Das 5. und 6. Obergeschoss springen deutlich aus der Straßenflucht zurück. Die Sichtachse auf den Michaelsberg wird nicht beeinträchtigt.

### **4.5 Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises**

Das Flurstück 4230 (Gemarkung Siegburg, Flur 5) ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Nr. 5109/0068-0 erfasst. Gemäß den vorliegenden Informationen handelt es sich um eine ehemalige chemische Reinigung, die unter der Adresse Kaiserstraße

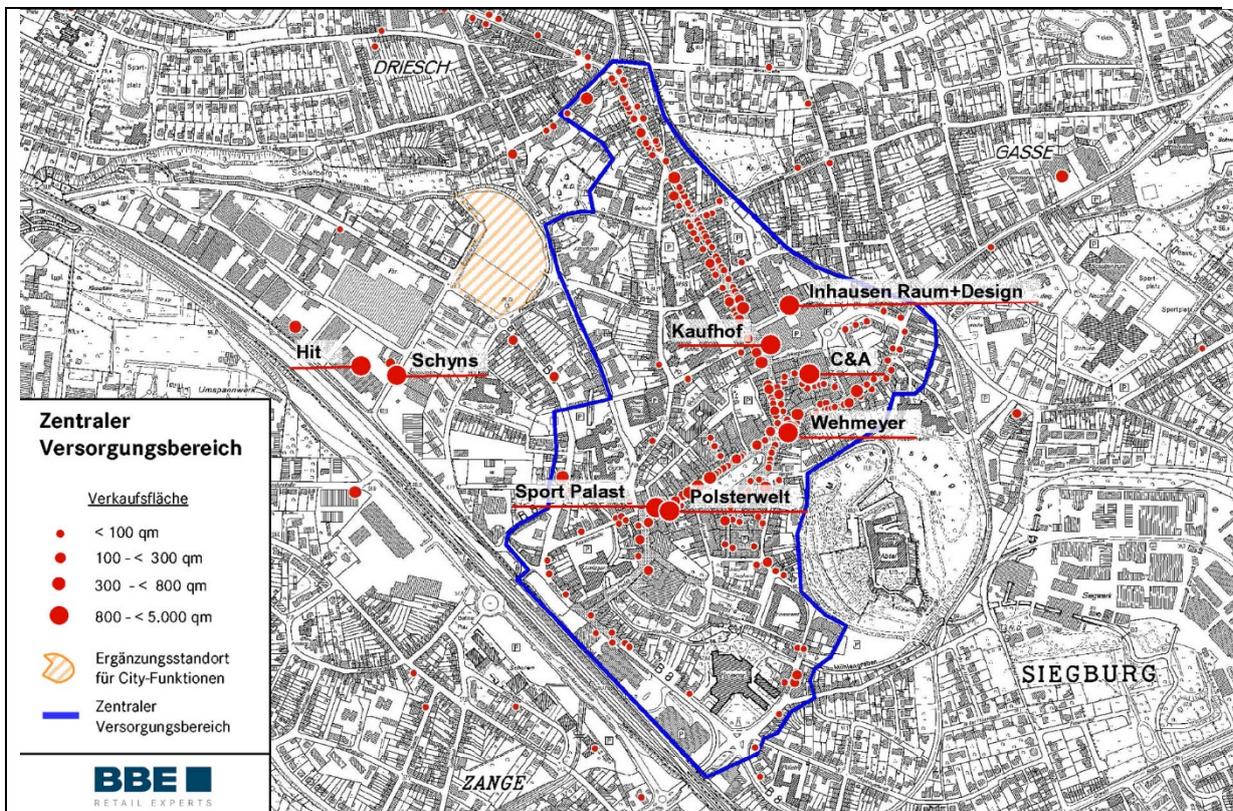
35 zwischen 1969 und 1990 betrieben worden ist. Der Altstandort wird in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

#### 4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Siegburg hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ende 2009 durch den Rat beschlossen. Im Jahr 2012 hat die Stadt Siegburg die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Siegburg beauftragt. Aktuell wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erneut fortgeschrieben.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist das innerstädtische Hauptzentrum mit einer gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung sowie drei Nahversorgungszentren in Kaldauen, in Stalberg und in Brückberg aus.

Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des innerstädtischen Hauptzentrums.



Zur Profilierung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt werden u. a. folgende Angebotsergänzungen empfohlen (BBE, 2009):

„- für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: Neben einem Vollsortimenter würden ein Bio-Markt, ein Reformwaren-Fachgeschäft sowie Länder- und Warengruppen-Spezialisten im Verbund mit speisenorientierter Gastronomie wichtige Angebotsmodule darstellen.

- Als Ergänzung der Leitbranche Bekleidung / Wäsche wären größere Angebotsformate mit junger Mode (z. B. Hennes & Mauritz, Zara, New Yorker) sowie Herrenmode (z. B. Pohland, Anson´s) wünschenswert.“

Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden bis zur Offenlage im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich untersucht (siehe Kapitel 7.1).

## 5 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich des Blocks zwischen Kronprinzenstraße, Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Siegburg. Die Flächen sind vollständig bebaut und versiegelt, mit Ausnahme der unbebauten Flurstücke 4987 und 4988, die bisher für ebenerdige Kfz-Stellplätze genutzt werden. Auf dem Gelände befindet sich ein teilunterkellertes Gewerbegebäude, das von verschiedenen, kleinen Gewerbebetrieben genutzt wurde. Die Gebäude stehen seit 2016 leer und sollen zurückgebaut werden. Auf dem Flurstück 2942/2 (Kaiserstraße 37a) befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach, das ebenfalls zurückgebaut werden soll. Seit mindestens Anfang des letzten Jahrhunderts ist der Planbereich mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Ansässig waren u. a. ein Baustofflager, Autobedarf und eine Reinigung (Kaiserstraße 35).

Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstück 2209/1 (Kaiserstraße 39) ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Satteldach (Traufhöhe = 77,4 m ü. NN / Firsthöhe 80,5 m ü. NN) und einem eingeschossigen Anbau vorhanden.

Das vis-a-vis gelegene Grundstück an der Cecilienstraße wird durch einen IV-VI-geschossigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Kaufhof) genutzt. Die Wandhöhe zur Cecilienstraße beträgt max. rd. 82 m ü. NN. Die zurückspringenden, obersten Geschosse erreichen eine maximale Wandhöhe von rd. 92 m ü. NN.

Die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße ist überwiegend IV-geschossig mit Flachdach und erreicht maximale Wandhöhen von rd. 77,7 m ü. NN.

## 6 Beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor:

- Die unter Punkt 2 beschriebene Planung ist ein Vorhaben der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.
- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Gemäß Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wurde für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> bis maximal 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte oder bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere aus. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Umweltschutzgüter, Schutzgutfunktionen und sonstigen Aspekte einer nachhaltigen Umweltvorsorge sind gering erheblich oder unerheblich.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine herausragenden Umweltbelange innerhalb des Plangebiets liegen, die bei Realisierung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt und / oder irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020), nicht erforderlich.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird das geplante Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich geregelt.

Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 46/2. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen zulässig, ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 3.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Zulässig sind nachversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gem. Siegburger Sortimentsliste (siehe Anhang).

Die Vorhabenplanung umfasst:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (47.2, Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008), Drogerieartikel (aus 47.76, Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008),
- Zentrenrelevante Sortimente mit 1.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche: Bekleidung (47.71, Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008), Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (47.72, Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2008)
- Nicht zentrenrelevante Randsortimente gem. Siegburger Sortimentsliste (siehe Anhang) sind bis zu maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

Neben den zulässigen Verkaufsflächen sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Nebenflächen, wie Lagerflächen und Sozialräume, zulässig.

In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen (Geschossfläche rd. 8.500 m<sup>2</sup>) zulässig. Es ist ein differenzierter Wohnungsmix von 60 - 80 Wohneinheiten geplant.

Parallel zur Theodor-Heuss-Straße ist ein III-geschossiger Technikriegel zulässig. Hier sind die notwendige Haustechnik für das Hauptgebäude sowie im Untergeschoss Fahrradstellplätze und andere Nebenräume vorgesehen. In das Technikgebäude ist erdgeschossig sowohl die Anlieferung wie die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage integriert. Zusätzlich sind auch auf dem obersten Dachabschluss des Hauptbaukörpers Technikaufbauten geplant (siehe Kapitel 7.2.3).

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zulässig.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung werden für die genannten Sortimente maximale Verkaufsflächen für das Vorhaben festgelegt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Plangebiet soll vollständig unter- bzw. überbaut werden. Insofern wird die Grundflächenzahl von 1,0 als Festsetzung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2 übernommen.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss wird der Hauptbaukörper durch die Nutzung „großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe“ vollflächig belegt. Im Bereich des Technikgebäudes befinden sich die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage sowie die Anlieferung. Auch dieser Bereich wird vollflächig baulich genutzt.

### **7.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt. Der Hauptbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Architektonisch setzt sich die Einzelhandelsnutzung (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) von der Wohnnutzung (2. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss) durch eine differenzierte Fassadengestaltung ab. Die beiden obersten Nicht-Vollgeschosse (5. Obergeschoss und 6. Obergeschoss) springen deutlich aus der Flucht der Straßenrandbebauung zurück, um insbesondere die Blickbeziehung zum Michaelsberg aus der Kaiserstraße sicherzustellen. 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.

Ziele der Erhaltungssatzung „Kaiserstraße“ (siehe Kapitel 4.3) werden berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung des durch das LVR-ADR festgestellten Denkmalbereich „Kaiserstraße“ (siehe Kapitel 4.4) ist nicht zu erwarten.

### **7.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt und bildet zusammen mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse das Vorhaben genau ab:

<b>II</b>	<b>76,0 m ü. NHN</b>
<b>III</b>	<b>78,9 m ü. NHN (Hauptbaukörper) bzw. 80,0 m ü. NHN (Technikgebäude)</b>
<b>IV</b>	<b>81,9 m ü. NHN</b>
<b>V</b>	<b>84,8 m ü. NHN</b>
<b>VII</b>	<b>90,5 m ü. NHN</b>

In Verbindung mit Baulinien sind die festgesetzten Höhen als zwingende Wandhöhen einzuhalten, ansonsten definieren sie maximale Gebäudehöhen. Oberster Bezugspunkt ist entweder der obere Abschluss der Attika bzw. Brüstung einschließlich Geländer, für das Technikgebäude auch der obere Dachabschluss. Der Innenhof wird mit großen Pflanzbeeten begrünt. Diese Aufbauten erreichen eine maximale Höhe von 76 m ü. NHN.

Durch eine Analyse der potenziellen Besonnungsdauer gemäß DIN 5034-1 wurde untersucht (ADU cologne, Mai 2020), ob gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf das Vorhaben (ab 2. Obergeschoss) sichergestellt sind.

Zum Stichtag 20./21. März kann für mindestens einen Raum in jeder Wohnung im 2. – 6. Obergeschoss das Mindestkriterium von 4 Stunden potenzieller Besonnungsdauer an den straßenseitigen Fassaden nachgewiesen werden.

Zum Stichtag 17. Januar kann für mindestens einen Raum in jeder Wohnung im 4. – 6. Obergeschoss das Mindestkriterium von 1 Stunde potenzieller Besonnungsdauer an den straßenseitigen Fassaden nachgewiesen werden. Nur an der südöstlichen Blockecke (Cecilienstraße / Theodor-Heuss-Straße) gibt es im 2. und 3. Obergeschoss Wohnungen, die das Mindestkriterium nach DIN 5034-1 nicht einhalten. Alle anderen Wohnungen werden auch im 2. und 3. Obergeschoss ausreichend besonnt.

Die potentielle Besonnungsdauer wird durch bodentiefe Fenster und die Ausbildung von Loggien zur ausreichend besonnten Straßenseite optimiert.

Eine die Mindestkriterien erfüllende, potenzielle Besonnungsdauer der Innenhoffläche im 2. Obergeschoss ist nicht zu erwarten. Jede Wohnung ist jedoch mit Außenwohnbereichen (Loggien) zu straßenseitigen Fassaden konzipiert, so dass hier eine ausreichende Besonnung sichergestellt ist.

Hinsichtlich der Auswirkung des Vorhabens auf die potenzielle Besonnungsdauer der angrenzenden Bestandsbebauung siehe Kapitel 9.1.

Im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien sind auf dem Gebäudeteil zur Kaiserstraße Photovoltaikanlagen geplant, auf den übrigen Dachflächen Solar-Kollektoren (maximal 2,0 m über maximaler Gebäudehöhe). Diese Technikaufbauten, sowie weitere Aufbauten (bspw. Zwangslüftung Wohnen und Aufzugsüberfahrten) treten von den straßenseitigen Rändern der baulich zugeordneten Dachflächen mindestens um das Maß ihrer Höhe zurück, so dass sie aus dem Straßenraum nicht in Erscheinung treten. Dies gilt insbesondere für die Photovoltaikanlagen auf dem Gebäudeteil zur Kaiserstraße, die vollständig hinter der Attika „verschwinden“.

Auch für den nördlichen Abschluss der Innenhoffläche ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zulässig (bis max. 80,9 m ü. NHN). Geplant ist hier eine statisch notwendige Aussteifung zwischen den Gebäudeteilen an der Kaiserstraße bzw. Theodor-Heuss-Straße.

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise werden die Gebäude im Plangebiet ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass eine geschlossene Straßenrandbebauung entsteht. Die Übergänge des Hauptbaukörpers zur nördlich anschließenden Bebauung bzw. zum Technikriegel sind leicht zurückversetzt, um die Übergänge zu niedrig geschossigen Gebäuden zu gestalten.

Die Rücksprünge bzw. unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zum geplanten Innenhof durch Terrassen und Balkone soll in begrenztem Umfang möglich sein.

Von den straßenseitig festgesetzten Baulinien dürfen die Außenwände von Loggien um maximal 3,0 Meter zurücktreten. Das ist insbesondere im Bereich der Gebäudeecken geplant. In der Regel treten Loggien um maximal 2,5 m von der Fassade zurück. Die beiden obersten Geschosse (5. und 6. Obergeschoss) treten deutlich aus dem Straßenraum zurück. Hier dürfen Balkone die straßenseitig festgesetzten Baulinien um maximal 2,0 Meter überschreiten, so dass sie nicht vor die Fassade des Hauptbaukörpers treten.

#### **7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Private Stellplätze werden im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Kronprinzen- und Theodor-Heuss-Straße.

Kundenstellplätze für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden in den umliegenden Parkhäusern nachgewiesen.

#### **7.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 sind an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen, um die erforderlichen Innenschallpegel sicherzustellen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen umfassen definierte Anforderungen an die Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile und den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen und ggf. eine besondere Ausbildung von Außenwohnbereichen.

Vor allen Fassadenbereichen des Vorhabens ist im Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln  $> 45$  dB(A) zu rechnen, somit müssen bei Räumen mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) die Fenster aus Gründen des Schutzes vor Außenlärm geschlossen bleiben. Hier ist somit keine Lüftung über Fenster in Kippstellung möglich. Die notwendige Lüftung ist dann dort über ein geeignetes Lüftungskonzept bei geschlossenen Schlafräumfenstern sicherzustellen.

Die Minderung der zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Auf Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr)  $> 62$  dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, kann verzichtet werden, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Das ist für die überwiegende Anzahl der Wohnungen der Fall.

#### **7.6 Begrünungsmaßnahmen**

Die Dachfläche über dem II-geschossigen Blockinnenbereich wird als gemeinschaftliche, begrünte Dachterrasse (Ebene + 10.00 m, maximale Gebäudehöhe = 76 m ü. NHN einschließlich Pflanzbeete) ausgebildet, von der aus die darüber liegenden Wohnungen erschlossen werden. Es sind ca. 1 m hohe Pflanzbeete geplant, in denen eine intensive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen möglich ist.

Der oberste Dachabschluss des Hauptbaukörpers soll extensiv bepflanzt werden, ausgenommen technische Aufbauten.

Beide Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die vorhandenen Straßen – Kaiserstraße, Cecilienstraße, Theodor-Heuss-Straße sowie der Kronprinzenstraße, die an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 angrenzen.

Die Kaiserstraße ist im Bereich des Vorhabens bis zur Cecilienstraße eine Fußgängerzone, zwischen Cecilienstraße und Burggasse jedoch nicht. Die Belastung auf der Kaiserstraße liegt in Fahrtrichtung Süden bei 983 Kfz/24 h bzw. in Fahrtrichtung Norden bei 954 Kfz/24 h. Durch Entfall des Allianzparkplatzes wird eine Entlastung im Bereich Burggasse, Kaiserstraße und Cecilienstraße erwartet.

Die Stadt Siegburg beabsichtigt eine neue verkehrliche Anbindung zwischen der Ringstraße und der Burggasse herzustellen (Bebauungsplanverfahren Nr. 49/7, Aufstellungsbeschluss am 26.06.2018). Die an der Burggasse, Sebastiansgasse, Orestiadastraße und Guardastraße liegenden Grundstücke sollen zukünftig nicht mehr wie bisher über die Kaiserstraße, sondern über die neue Stichstraße erschlossen werden. Ziel der Planung ist es, die Kaiserstraße zwischen Cecilienstraße und Burggasse von Durchgangsverkehren frei zu halten und damit die Verkehrssituation in diesem Bereich zu optimieren. Mit der Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme werden eine Verbesserung der fußläufigen Vernetzung sowie eine Stärkung der Kaiserstraße als „Fußgängerzone“ angestrebt. Dadurch wäre das Vorhaben verkehrlich nur von Osten über die Cecilienstraße bzw. Theodor-Heuss-Straße zu erreichen.

Der konkrete Anlass für die neue verkehrliche Anbindung zwischen der Ringstraße und der Burggasse basiert auf dem Ratsbeschluss vom 14.12.2017, dass die besonders wichtigen Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt Siegburgs gemäß Prioritätenliste nach Möglichkeit in den nächsten drei Jahren umgesetzt werden sollen und weitere wichtige Maßnahmen gemäß Liste unbedingt bald angegangen werden sollten. Die geplante neue Straße zwischen Ringstraße und Burggasse gehört zu den vom Rat der Stadt priorisierten Maßnahmen im Rahmen des ISEK.

Im Mittel ergeben sich durch die Planung ca. 214 Kfz-Fahrten/Tag durch die Wohnfunktion und ca. 624 Kfz-Fahrten/Tag durch den Einzelhandel (jeweils Quell- und Zielverkehr). Es werden 4 Lkw-Fahrten für die Anlieferung unterstellt. Die Realisierung des Kundenverkehrsaufkommens wird auf die umliegenden Parkieranlagen Kaufhof, Holzgasse, Grimmelsgasse und Marktpassage/Allianzparkplatz verteilt. Die Kapazitäten sind auch noch ausreichend, wenn die Marktpassage/Allianzparkplatz in naher Zukunft entfällt.

Die umliegenden Straßen werden durch die insgesamt rund 850 zusätzlichen Fahrten wie folgt belastet: Cecilienstraße (bis zu 14 %), Theodor-Heuss-Straße (bis zu 11 %) und Kaiserstraße/Burggasse (bis zu 10 %). Auch die Grimmelsgasse zwischen Kreisverkehr und Parkieranlage muss bis zu 500 Kfz-Fahrten am Tag mehr aufnehmen. Auf den übrigen Straßen im Umfeld gibt es nur marginale Veränderungen.

Die bestehenden Verkehrsanlagen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre gut abwickeln zu können. (IVV Aachen, Januar 2020).

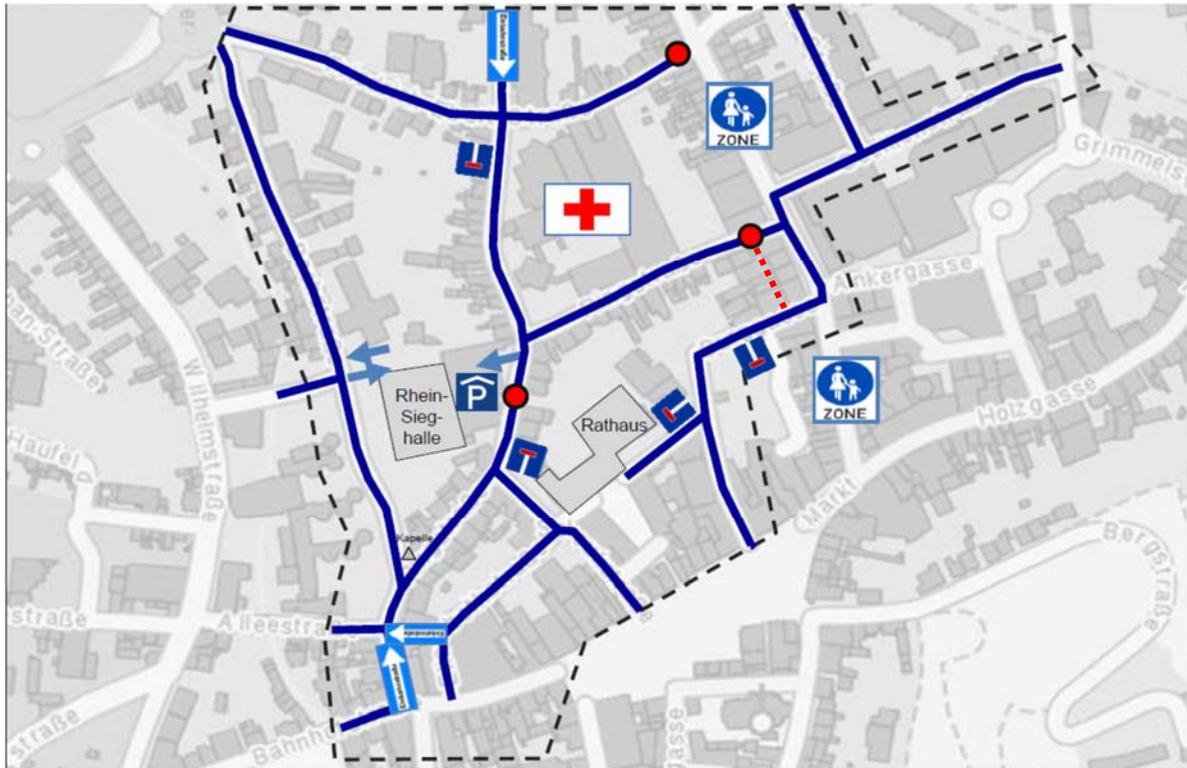


Abbildung 1: Verkehrskonzept Kaiserstraße / Krankenhausviertel. Quelle: IVV Aachen, Dezember 2018

## 8.2 Technische Erschließung

In der Kaiserstraße, der Cecilienstraße und der Theodor-Heuss-Straße sind jeweils Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden.

Eine Einleitbeschränkung für Niederschlagswasser besteht nicht. Es herrscht hier Anschluss- und Benutzungszwang für das gesamte anfallende Niederschlagswasser an die vorhandenen Regenwasserkanäle.

## 9 Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Da die Aufstellung des VBP im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Es besteht keine Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring-Maßnahmen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im vorliegenden Fall ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

### 9.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes und der Planung für den Menschen und seine Gesundheit sind mögliche Belastungen durch Lärm und Emissionen/ Immissionen von Bedeutung. Diese zu-

sätzlichen Auswirkungen können sich in Verbindung mit bereits bestehenden Vorbelastungen nachteilig auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden des einzelnen Menschen und der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes auswirken.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn vom 07.12.2011.

#### Auswirkungen durch Lärm; Maßnahmen und Wertung

Sowohl die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen aus Verkehr (Straßen-, Flugverkehr) und Gewerbe als auch die planbedingten Immissionen auf das Umfeld wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ADU Cologne, Mai 2020) untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der gesamte öffentliche Verkehrslärm (Straßen- und Fluglärm) durch passive Schallschutzmaßnahmen zu beherrschen ist. Der Nachbarnschallschall ist vernachlässigbar. Die Richtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm werden eingehalten.

Die Beeinträchtigungen durch Lärm sind für den Menschen und seine Gesundheit **weniger erheblich**.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf die potentielle Besonnungsdauer der Bestandsgebäude; Wertung

Zur Bewertung der potentiellen Besonnungsdauer des Vorhabens, siehe Kapitel 7.2.3

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die potentielle Besonnungsdauer der Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde eine Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer und Verschattung erstellt (ADU cologne vom Mai 2020). Die Untersuchung gibt Aufschluss über die lokalen Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse und dient als Beurteilungsgrundlage zur Erhaltung und Realisierung gesunder Wohnverhältnisse.

Die Ergebnisse der Verschattungsstudie zeigen, dass das Mindestkriterium von 4 h Besonnung zum Stichtag 20./21. März gemäß Empfehlung der DIN 5034-1 (Minimal-Anforderung) für Wohnnutzung in der Theodor-Heuss-Straße 3 und der Kaiserstraße 48 – 56 nicht vollständig eingehalten wird (ADU cologne, Kap. 5.3, Seite 12 sowie Anhang C):

- Am Stichtag 20. März verschatten sich das Plan- und das Wohngebäude der Theodor-Heuss-Straße 3 straßenseitig über alle Geschosse gegenseitig. Wohnnutzung ist im 2. und 3. Obergeschoss vorhanden. Hier sind die rückwärtigen Fassaden ausreichend besonnt.
- Die Hausnummern 42 – 46 in der Kaiserstraße werden vom südlich des Planobjektes liegenden Kaufhof verschattet.
- Die Hausnummern 50, 52, 54 und 56 sind nur III-geschossig, so dass Wohnungen im 2. OG zur Kaiserstraße verschattet sind. Die rückwärtigen Fassaden sind aber ab dem 2. OG überwiegend ausreichend besonnt. Hausnummer 48 ist V-geschossig, hier ist ab dem 3. OG auch die Straßenfront ausreichend besonnt, das Erdgeschoss bis 2. OG ist rückwärtig ausreichend besonnt.

Zum Stichtag 17. Januar sind für die Fassaden der Wohnungen der Theodor-Heuss-Straße 3 ab dem 2. OG mehr als 2 Stunden Sonneneinstrahlung zu erwarten. Auch die Wohnungen in der Kaiserstraße werden ausreichend besonnt.

Die Beeinträchtigungen durch Verschattung auf den Menschen und seine Gesundheit sind zum Teil **erheblich**.

Ziel der Planung ist eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. deren Nachverdichtung im zentralen Versorgungsbereich von Siegburg, um einerseits eine Neuinanspruchnahme von Flächen zu mindern und andererseits die Innenstadt zu beleben. Diese Zielsetzung steht in Konkurrenz zur DIN-gerechten Besonnung aller Wohnungen, die mit dem grundsätzlichen Planungsziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung nicht uneingeschränkt vereinbar ist. Die höhere bauliche Ausnutzung kann eine teilweise geringere potentielle Besonnungsdauer der Bestandbebauung zur Folge haben.

In typischer städtischer Bebauung können teilweise selbst bei Einhaltung der Abstandsflächen in den unteren Etagen die Mindestanforderungen der DIN 5034-1 nicht eingehalten werden.

Die DIN 5034-1 gibt Empfehlungen für die Mindestanforderungen der potentiellen Besonnungsdauer von Wohnräumen, die Empfehlungen sind nicht zwingend einzuhalten. Eine Wohnung gilt auch als ausreichend besonnt im Sinne der DIN, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum der Wohnung die Empfehlungen erfüllt.

Vor diesem Hintergrund wird eine teilweise ungünstigere, potentielle Besonnungsdauer der Bestandsbebauung hingenommen.

## **9.2 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt; Schutzausweisungen**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum von Siegburg und ist derzeit nahezu vollständig bebaut. Im Bereich geschotterter Stellflächen entlang der Theodor-Heuss-Straße haben sich punktuell Ruderalfluren eingestellt.

Gesetzliche Schutzausweisungen und/oder Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen, Maßnahmen und Wertung

Es werden geringfügig Ruderalfluren beansprucht.

Die Planung sieht eine begrünte Dachterrasse vor.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt sind **nicht erheblich**.

## **9.3 Schutzgut Tiere; artenschutzrechtliche Belange**

Bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 49 ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht auszuschließen. Daher wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren) durchgeführt. Bei der Kontrolle der Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse (wie Kotkrümel) ergaben sich keine Hinweise. Auch im Gebäudeinneren ergaben sich keine Hinweise auf Fledermausvorkommen (tote Individuen o.ä.). Einflugmöglichkeiten durch Kellerschächte sind nicht vorhanden. Bei der Begehung wurden Amsel, Hausrotschwanz, Rabenkrähe und Straßentaube im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe beobachtet.

### Auswirkungen; Maßnahmen und Wertung

Planungsrelevante Arten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Als Vermeidungsmaßnahme sind die Zugänge zu allen Gebäuden bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten ins Gebäudeinnere zu bieten. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit der möglicherweise betroffenen Vogelarten, also in der Zeit vom 1. September bis zum 31. März, durchzuführen. Die Zugänge zu

allen Gebäuden sind auch hier bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für nicht planungsrelevante Vogelarten zu bieten.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sind **nicht erheblich**.

Es wurde eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt (Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020).

#### **9.4 Schutzgut Boden**

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich ursprünglich um Braunerden. Diese Böden sind hier bebaut oder befestigt und anthropogen vollständig verändert. Geschotterte Böden im Bereich von vorhandenen Stellflächen werden durch das geplante Technikgebäude überbaut.

Auf dem Flurstück 4230 verzeichnet das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises den Altstandort Nr. 5109/0068-0. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Altstandort untersucht. Der Untersuchungsumfang wurde mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Auf Grundlage einer erweiterten Altlastenuntersuchung (Mull + Partner Ingenieurgesellschaft, Mai 2020, Seite 26) wurde Folgendes festgestellt:

„In allen untersuchten Proben (2018, 2020) werden die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke sowie für Wohngebiete eingehalten. Eine akute Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Mensch bei Direktkontakt nach BBodSchV sowie ein daraus resultierender Handlungsbedarf sind derzeit nicht abzuleiten.

Bei der geplanten baulichen Veränderung, die eine temporäre Entsiegelung der Oberfläche sowie eine spätere Bebauung mit einer geschlossenen Versiegelung sowie der Nutzung als Wohn- und Gewerbegebäude vorsieht, kann eine Gefährdung ebenfalls nicht abgeleitet werden.“

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.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind aufgrund der bestehenden Bebauung und anthropogenen Überformung **weniger erheblich**.

Eine Überprüfung auf Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes ist nicht notwendig.

#### **9.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht bekannt. Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Grundwassermessstellen, die erhalten werden sollen. Für die Entwässerung der Baugruben wird im Rahmen der Realisierung ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gestellt.

Der mittlere Grundwasserstand liegt in der Umgebung zwischen 61,2 und 61,9 m ü. NN. Im Plangebiet wurde ca. 4,0 m unter Straßenniveau (GOK) Grundwasser angetroffen.

#### Auswirkungen, Maßnahmen und Wertung

Die Planung sieht eine Bebauung im Bereich bereits befestigter Flächen vor. Eine zusätzliche Flächenneuversiegelung versickerungsfähiger Böden ist nicht gegeben. Höhere Mengen an Niederschlagswasser fallen entsprechend nicht an. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers über das bestehende Kanalnetz ist gesichert.

Die Eingriffe in den Boden im Zuge der Abbruch- und Baumaßnahmen sind derzeit bis in eine Tiefe von ca. 4,5 m (ca. 60,0 m NHN) unter der Geländeoberkante geplant. Dies schließt den belasteten Bodenbereich des angenommenen Schadensherds (KRB) mit einer Tiefe von ca. 62,2 m NHN mit ein. Die gesamte Auffüllung auf dem Grundstück sowie der belastete Boden im Bereich der ehem. Reinigung werden im Zuge der Baugrubenerstellung also 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.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind **nicht erheblich**.

#### **9.6 Schutzgut Landschaft, hier: Orts-/Stadtbild**

Dem städtischen Innenbereich entsprechend ist das Plangebiet mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Ein teilunterkellertes eingeschossiges Gewerbegebäude wird ebenso wie weitere Gebäude nicht mehr genutzt.

#### Auswirkungen, Maßnahmen und Wertung

Hinsichtlich der Gebäudekubatur werden Bezüge zur angrenzenden Bebauung hergestellt und die geschlossene Straßenrandbebauung in der Kaiserstraße fortgesetzt (siehe 9.8).

Die Beeinträchtigungen für das Orts-/Stadtbild sind **weniger erheblich**.

#### **9.7 Schutzgut Klima**

Die aktuellen kleinklimatischen Wirkungen sind ohne Bedeutung für das Stadtklima. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

#### Auswirkungen, Maßnahmen und Wertung

Ein geringer Verlust von Ruderalfluren wirkt sich nicht nachweisbar negativ auf die kleinklimatischen Verhältnisse und/oder die Luftqualität im Raum aus. Es ist eine begrünte Dachterrasse vorgesehen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas führt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sind **nicht erheblich**.

#### **9.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der als archäologisch relevante Fläche ausgewiesen ist. Es wird grundsätzlich auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichthal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.

Das Plangebiet ist Teil des „Denkmalbereich Kaiserstraße“ bzw. liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung „Kaiserstraße“. Es bestehen Sichtbeziehungen bzw. eine Sichtachse auf den Michaelsberg.

Auswirkungen, Maßnahmen und Wertung

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen der historisch gewachsenen Bebauung entlang der Kaiserstraße einschließlich vorhandener Denkmale bzw. denkmalwerter Bausubstanz und höher geschossigeren Baukörpern im Bereich der Cecilienstraße. Der geplante Baukörper vermittelt in seiner Höhenentwicklung zwischen der nördlich des Plangebietes anschließenden III-geschossigen Bebauung an der Kaiserstraße über einen IV bis V-geschossigen Hauptbaukörper bis zum maximal VI-geschossigen Baukörper südlich der Cecilienstraße mit einer Wandhöhe von rd. 92 m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe des geplanten Baukörpers bleibt dahinter deutlich zurück (90,5 m ü. NHN). Die deutlich zurückgesetzten Staffelgeschosse beeinträchtigen die Sichtbeziehung zum Michaelsberg nicht.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind **weniger erheblich**.

### 9.9 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern

Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird verbal-argumentativ vorgenommen. Sie erfolgt über eine Verknüpfung der Intensität der mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen und Konflikte mit der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter. Dabei werden alle Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung der Wirkungen sowie zum ökologischen Ausgleich berücksichtigt.

Es werden vier Stufen der Erheblichkeit auf einer Ordinal-Skala unterschieden: nicht erheblich, weniger erheblich, erheblich und sehr erheblich.

●●● sehr erheblich	Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch bei Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen sehr erheblich. Die Belastungen für den Menschen sind sehr deutlich wahrnehmbar. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.
●● erheblich	Ein Konfliktpotenzial für die Schutzgüter und für den Menschen ist deutlich vorhanden. Es sind zwingend alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten und Beeinträchtigungen zu prüfen. Der Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist bei Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt möglich. Das Landschafts-/ Ortsbild wird bei der Planung berücksichtigt und landschafts-/ ortsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet.
● weniger erheblich	Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nur im eingegrenzten Umfang vorhanden. Beeinträchtigungen für den Menschen sind gering. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten sind im Planverfahren anzuwenden. Die betroffenen Funktionen können überwiegend in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederhergestellt werden.
--- nicht erheblich	Belastungen oder Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar bzw. hinsichtlich ihrer Intensität zu vernachlässigen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	Lärm, Emissionen/Immissionen und Wirkungen auf Gesundheit sowie Wohlbefinden Beschattung	● weniger erheblich ●● z.T. erheblich
Pflanzen; biologische Vielfalt	Es werden geringfügig Ruderalfluren beansprucht	--- nicht erheblich
Tiere	Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten werden ausgeschlossen, keine Verbotstatbestände	--- nicht erheblich
Boden	Flächenversiegelung von geschotterten Böden	● weniger erheblich
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen, ordnungsgemäße Behandlung des Oberflächen- und Schmutzwassers	--- nicht erheblich
Luft, Klima	Geringer Verlust von Ruderalfluren	--- nicht erheblich
Orts-/Stadtbild	Errichtung eines II - VII geschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Gebäudeplanung ist in Abstimmung mit der Stadt Siegburg den städtebaulichen Zielen für das Quartier erarbeitet worden.	● weniger erheblich
Kultur- und Sachgüter	Der Bebauungsplan berücksichtigt den „Denkmalbereich Kaiserstraße“. Die Sichtachse auf den Michaelsberg wird nicht beeinträchtigt.	● weniger erheblich

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / --- nicht erheblich

#### Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die Neuversiegelung von Böden bedingt den Verlust der Funktionen des Bodens, wie z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss und die Versickerung wird unterbunden. Ebenfalls hat die Flächenneuversiegelung Einfluss auf das Kleinklima. Die negativen Wirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter werden als weniger erheblich bis nicht erheblich gewertet, mögliche Wechselwirkungen sind aufgrund der beschriebenen Wirkungen und die vorgesehenen Umweltmaßnahmen ebenfalls weniger bis nicht erheblich.

Auf der Kaiserstraße wirkt die zu erwartende, geringe potentielle Besonnungsdauer zum Stichtag 20./21. März auf die ab dem 2. Obergeschoss zulässige Wohnnutzung zum Teil **erheblich**.

#### Schlussfolgerung

Die Umweltauswirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten Umweltmaßnahmen, für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich.

Auf der Kaiserstraße 48 – 56 kann die geringe potentielle Besonnungsdauer im 2. OG zum Teil zu **erheblichen Beeinträchtigungen** führen.

**ANHANG – ÜBERSICHT ÜBER DIE ERSTELLTEN GUTACHTEN**

Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020

Erweiterte Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, Mai 2020

Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und – immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser Carré“, ADU Cologne, Mai 2020

Verkehrsuntersuchung – Zusammenstellung Ergebnisse, IVV Aachen, Januar 2020 (aktualisiert Juni 2020)

Untersuchung zur potentiellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser Carré“, ADU cologne Mai 2020

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020

Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, 04.06.2020

Verträglichkeitsuntersuchung großflächiger Einzelhandel, Junker + Kruse (in Bearbeitung)

## ANHANG – SIEGBURGER LISTE

WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
aus 57.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und – Zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)		
		47.54	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)

		47.59.1	Wohnmöbel, KÜcheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- und Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln		
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren, Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen,
		47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken		
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

