

Planungs- und Bauaufsichtsamt
2421/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 01.06.2023

öffentlich

**Masterplan Haufeld;
Sachstand**

Sachverhalt:

Der Masterplan Haufeld wurde am 12.12.2019 vom Rat der Stadt Siegburg beschlossen und soll nach und nach umgesetzt werden. Erste Projekte entwickeln sich bereits innerhalb des Untersuchungsraums. Im Anschluss wird ein Ausblick über die Art des Vorhabens und den Projektstand gegeben:

1. Betreutes Wohnen mit Tiefgarage auf dem ehemaligen Hauptschulgelände Haufeld

Auf dem städtischen Grundstück der ehemaligen Hauptschule zwischen Von-Stephan-Straße und der Straße Haufeld soll ein Seniorenwohnheim/ Wohnanlage für betreutes Wohnen mit einer darunter befindlichen Tiefgarage errichtet werden, die sowohl Stellplätze des Seniorenwohnheims unterbringt als auch als Tiefgarage für das Rhein-Sieg-Forum genutzt werden soll. Zu diesem Zweck soll eine Tiefgarageneinfahrt auf der Planstraße, nördlich der geplanten Vierfachturnhalle mit Zufahrt aus dem Kreisverkehr Wilhelmstraße/Zum Rhein Sieg Forum errichtet werden. Derzeit befindet sich das Projekt in der Vorentwurfphase und umfasst nach jetzigem Stand der Planung 115 – 125 Wohneinheiten. Planungsrechtlich ist das Vorhaben an dieser Stelle noch nicht gesichert.

Die Verwaltung informierte den Planungsausschuss bereits am 1.12.2022 darüber, dass der Durchführungsplan Nr. 3 von 1956, in dessen Geltungsgebiet sich das Grundstück befindet, aufgrund formaler Fehler nicht rechtsgültig ist. Dies wurde durch die Rechtsanwaltskanzlei Busse & Miessen überprüft. Derzeit ist die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) durchzuführen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der geplanten Größe des ober- und unterirdischen Vorhabens ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausgeschlossen.

Vor Bauantragsreife ist zunächst das Planungsrecht herzustellen, dem ein separates Bauleitplanverfahren voraus gehen muss.

2. Hochgarage an der Industriestraße

Im Rahmen der Quartiersentwicklung am Standort Haufeld soll zwischen der Industriestraße und Alleestraße auf städtischem und teilweise privatem Grundstück der vor Ort ansässigen Firma Kohr Verwaltungs KG eine Hochgarage mit voraussichtlich 400 Stellplätzen auf insgesamt 5 Ebenen entstehen.

Solange der Handwerksbetrieb weitergeführt wird, steht die Ebene 0 nur für diesen Betrieb zur Verfügung. Sollte der Betrieb irgendwann aufgegeben werden, stünde nicht nur die Ebene 0 sondern eine auch dann nachträglich einzurichtende Zwischenebene für das PKW-Parken zur

Verfügung. Die Kapazität des Parkhauses würde sich in diesem Fall um rd. 162 Stellplätze erhöhen.

Wie für die Wohnanlage Betreutes Wohnen ist auch hier die Schaffung von Planrecht Voraussetzung für die Errichtung der Hochgarage.

3. Vierfachturnhalle

Auf dem Grundstück zwischen Wilhelmstraße und der Straße Haufeld soll eine Vierfachturnhalle errichtet werden. Per Ratsbeschluss am 2.3.2023 wurde die Entscheidung getroffen die größere von zwei Varianten weiter zu verfolgen. Die Vierfachturnhalle soll primär dem Sportunterricht des Gymnasiums Alleestraße Siegburg zur Verfügung gestellt werden, jedoch nach dem Unterricht auch Vereinen genutzt werden können. Das geplante Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Entwurfsphase (Leistungsphase 3). Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50/5 wird parallel bearbeitet. Der Baubeginn der Vierfachturnhalle ist für Frühjahr 2024 geplant.

4. Kita DRK

Geplant ist einen Kita-Neubau auf dem Grundstück des DRK zu realisieren. Derzeit wird die Planung zum Vorhaben konkretisiert. Mit Vorlage konkreter Planung wird im Weiteren geprüft, ob das Planungsrecht angepasst werden muss.

5. Hotelprojekt Mahrstraße

Für das derzeit freie Grundstück, angrenzend zum Fachärzthehaus an der Mahrstraße, wurde durch Investoren Interesse geäußert, ein Hotel zu errichten. Die Geschäftsführung der Tochtergesellschaft SEG hat sich dazu entschlossen, einen öffentlichen Wettbewerb zur Ansiedlung eines Hotels mit mindestens 120 Zimmern auszuloben.

6. Verkehrsuntersuchung Haufeld

Im Rahmen der Entwicklung des Masterplan Haufelds wurde eine Verkehrsuntersuchung für den gesamten Untersuchungsraum Haufeld in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Näheres zu den einzelnen Projekten (1 - 5) ist der Vorlage und den Anlagen zum Verwaltungsrat vom 15.5.2023 Tagesordnungspunkt 9 zu entnehmen unter:
http://buengerinfo.siegburg.de/bi/si0057.asp?_ksinr=1028

Dem Planungsausschuss zur Kenntnis.

Siegburg, den 15.05.2023