

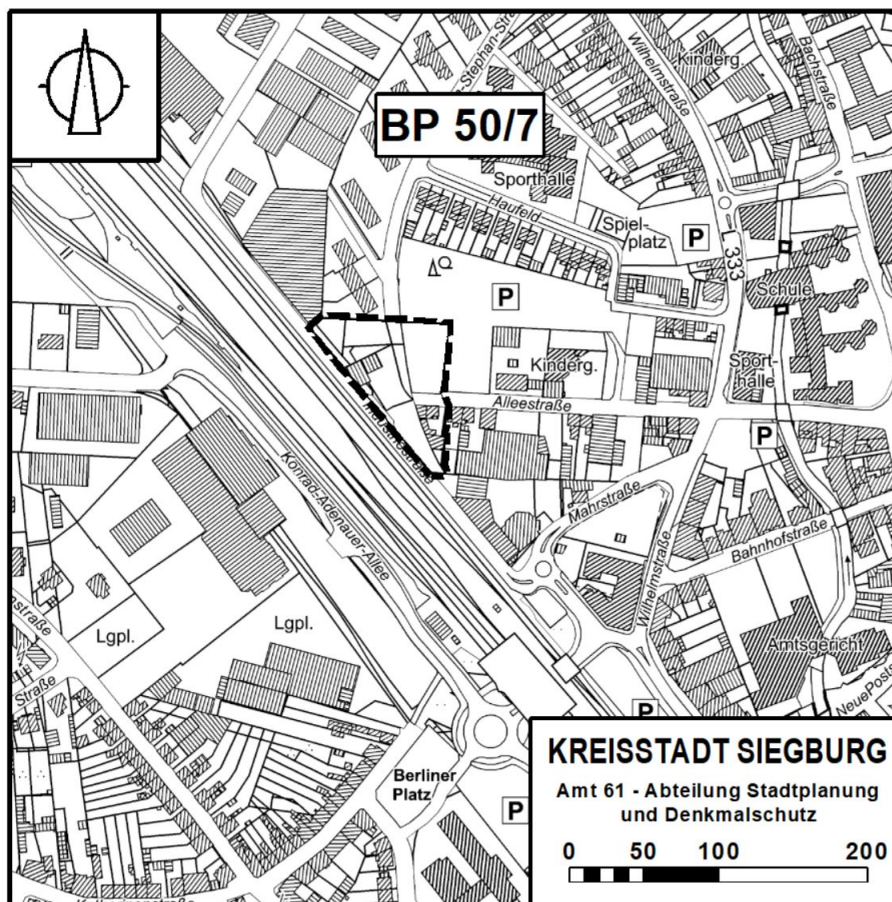
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 31.08.2023

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 50/7 – Hochgarage Haufeld

Plangebiet: Bereich zwischen der Industriestraße, Von-Stephan-Straße und der Alleestraße im Siegburger Zentrum

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung



Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung:

Im Rahmen der Quartiersentwicklung am Standort Haufeld soll zwischen der Industriestraße, Von-Stephan-Straße und Alleestraße auf städtischem und teilweise privatem Grundstück der vor Ort ansässigen Firma Christian Kohr GmbH ein öffentliches Parkhaus mit voraussichtlich 485 Stellplätzen auf insgesamt 6 Ebenen auf 7 Geschossen entstehen.

Der im Plangebiet bestehende Betrieb der Firma Christian Kohr GmbH soll weiterhin erhalten

bleiben und wird in die Planung integriert, indem für diesen Betrieb das Erdgeschoss des Parkhauses zur Verfügung gestellt wird. 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. 160 Stellplätze erhöhen.

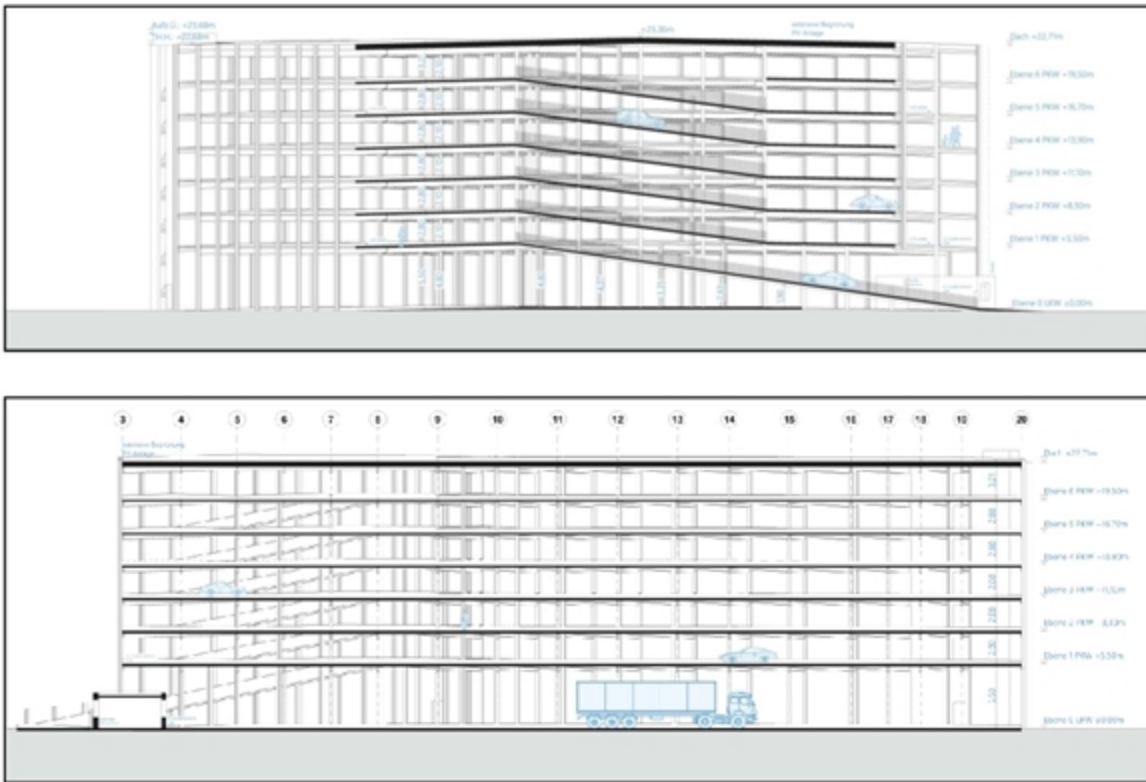


Abb. 1: Schnitte Parkhaus – dip deutsche Industrie und Parkhaus GmbH (unmaßstäblich)

Die im Übersichtsplan markierte, ca. 5.230 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und wird westlich von der Industriestraße, nördlich von einer Wohnbebauung entlang der Von-Stephan-Straße, östlich von einem Parkplatz entlang der Alleestraße und südöstlich vom Fahrzeugtechnikbetrieb Kohr eingefasst.

Das Plangebiet trifft nördlich auf sensible Wohnnutzung, nicht weit in östlicher Richtung entfernt befindet sich entlang der Alleestraße eine Kindertagesstätte mit vereinzelt Wohngebäuden in der gleichen Straße. Im Übrigen ist die nähere Umgebung gewerblich geprägt.

Zum jetzigen Zeitpunkt befinden sich auf den städtischen Grundstücken Parkplätze. Die übrige Nutzung ist gewerblich durch die Firma Christian Kohr GmbH genutzt.

2. Derzeitiges Planungsrecht:

Die im Übersichtsplan markierte Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 50, welcher durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.09.1960 förmlich festgestellt wurde sowie des Bebauungsplans Nr. 50/2., der seit 12.11.2003 rechtskräftig ist.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (C)
- max. zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- 4/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 40%
- Darüber hinaus enthält der Durchführungsplan Nr. 3 keine Vorgaben zur Gebäudehöhe und keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise

Der Bebauungsplan Nr. 50/2 setzt den geplanten Ausbau der Alleestraße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Innerhalb des Plangebiets war angedacht die Alleestraße mit der Von-Stephan-Straße zu verbinden und eine Anbindung an die Industriestraße zu schaffen. Die Planung wurde bisher jedoch nicht umgesetzt.

Die geplante Hochgarage mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss entspricht in Bezug auf die bauliche Höhe und den Standort des Gebäudes nicht dem aktuellen Planungsrecht. Zur Umsetzung der Planung bedarf es deshalb eines neuen Bebauungsplans.

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und teilweise „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bundespost“ dar. Durch die Planung wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Masterplan Haufeld

Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen / Bedarfe anzupassen.

Das Vorhabengrundstück umfasst einen Teilbereich des im Masterplan auf der Seite 84 aufgeführten Baufelds XL 01, in welchem auf bis zu fünf Geschossen ein Quartiersparkhaus realisiert werden soll mit rund 550 Stellplätzen, davon die Hälfte unterirdisch. Anschließend an die Quartiersgarage ist ein bis zu zwölfgeschossiges Gebäude mit urbanem, produzierendem Gewerbe und/oder Büronutzung geplant. Die Höhenentwicklung im Masterplan wurde so gewählt, dass Beeinträchtigungen bestehender Gebäude reduziert werden sollten. Entsprechend wurde im Bereich der Hochgarage mit einer niedrigeren Höhe gearbeitet als beim Gebäude am südlichen Haufeld.

Entlang der Industriestraße ist ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen zur Retention angedacht. Das Parkhaus soll den Stellplatzbedarf der geplanten Nutzungen des Masterplangebiets abdecken.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses vor. Abweichend vom Masterplan Haufeld ist ein siebengeschossiges Parkhaus geplant, welches im Erdgeschoss die bestehende gewerbliche Nutzung der Firma Christian Kohr GmbH beherbergen und in den Ebenen darüber rund 485 Stellplätze aufnehmen soll. Aus wirtschaftlichen Gründen soll auf den Ausbau einer Tiefgarage verzichtet werden. Auch sieht die vorliegende Planung keine Ausbildung des im Masterplan vorgesehenen Grünstreifens mit Baumpflanzung entlang der Industriestraße vor.

Die straßenbegleitende Fassade entlang der Industriestraße kann bei Verzicht auf Baumpflanzung alternativ z.B. mit Rankbepflanzung begrünt werden, um das Element des straßenbegleitenden Grüns aus dem Masterplan Haufeld aufzugreifen.

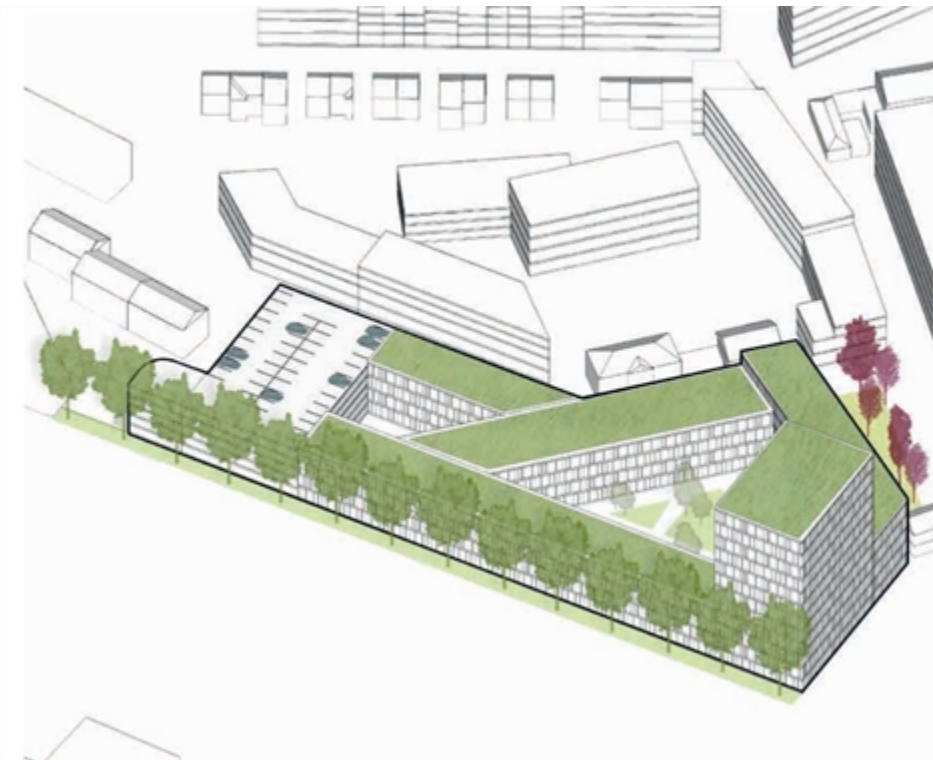
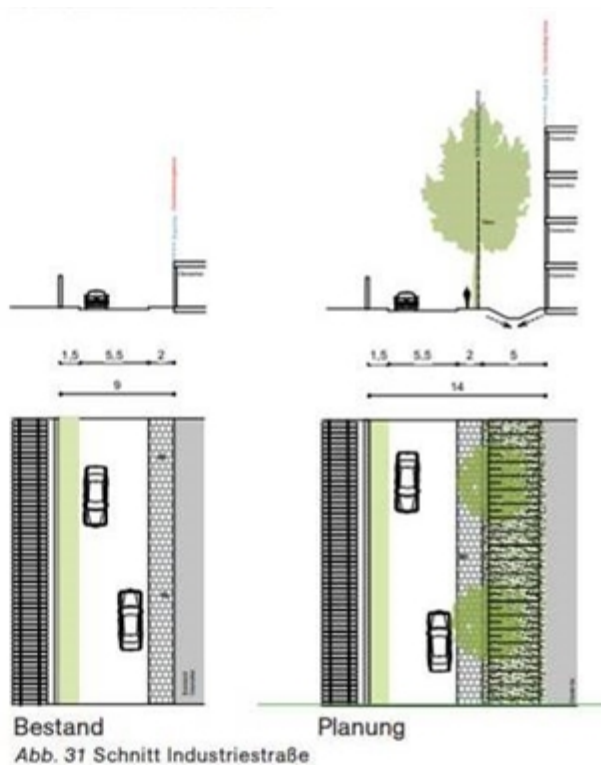


Abb.2: Auszug aus dem Masterplan Haufeld – Darstellung des Baufelds XL 01

Industriestraße

Durch eine, im Vergleich zum Bestand, zurückspringende Gebäudefront wird der Raum über das Grundstück aufgeweitet. So wird ein Baumstreifen und zusätzlich Mulden zur Regenwasserretention für das Baufeld geschaffen.



Bestand
Planung
Abb. 31 Schnitt Industriestraße

Abb.3: Auszug aus dem Masterplan Haufeld – Straßenbegleitende Baumpflanzung

4. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm handelt, kann der hierzu erforderliche Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren hat den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt und der

Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfällt. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

5. Sonnenstandsanalyse

Zur Demonstration der Belichtungssituation, welche sich durch die Höhe der Hochgarage unmittelbar auf die nördlich gelegene Wohnbebauung auswirken würde, wurde eine Sonnenstandsanalyse durch das Büro ArchiVisual erstellt. Diese ist als Anlage D beigefügt.

Das Büro ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine ausreichende Besonnung, die zur Gesundheit und Wohlbefinden beiträgt, gemäß DIN 5034 -1 von mindestens 4 Stunden bei Tag-Nacht-Gleiche vorliege und mindestens 1 Stunde in den Wintermonaten (Stichtag 17. Januar) betrage. Die Mindest-Besonnungsdauer in den vorgenannten Zeiträumen gem. DIN 5034-1 gelten als wohngyienische Mindestanforderungen.

Die Mindestdauer von einer Stunde Besonnung am Stichtag des 17. Januar kann voraussichtlich nicht in allen Bereichen des nördlich befindlichen Wohngebäudes eingehalten werden. Das Erdgeschoss wird voraussichtlich weniger Besonnung als die gem. DIN 5034-1 vorgegebene Mindestanforderung erhalten können.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten einschließlich der Kosten für die erforderlichen Fachbeiträge werden vom Vorhabenträger/ den Stadtbetrieben Siegburg AöR übernommen. Für die Kosten der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 5 – Siegburg betreibt eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung

Zielauswirkungen:

Schaffung von Planrecht für die geplante Hochgarage

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschließt, für die im Übersichtsplan markierte, rund 5.230 qm große Fläche (Gemarkung Siegburg, Flur 6) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/7 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer Hochgarage zu schaffen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wobei die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50/7 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 21.08.2023

Anlagen:

- Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)
- Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
- Anlage C – Begründung (Vorentwurf)
- Anlage D – Sonnenstandsanalyse