

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50/7

**Bereich zwischen Von-Stephan-Straße, Alleestraße
und Industriestraße im Siegburger Zentrum**

Stand: 18. August 2023

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung:

Christoph Johnecke, Stadtplaner AKNW
Aliona Zirnova, M.Sc. Raumplanung

18.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Lage und Größe des Plangebiets	3
4	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.4	Wasserschutz	6
4.5	Bebauungsplan.....	6
4.6	Masterplan Haufeld.....	7
5	Bestandssituation	7
5.1	Nutzung und Bebauung	7
5.2	Erschließung.....	8
5.3	Technische Infrastruktur	8
6	Planungskonzept.....	9
6.1	Nutzung und Bebauung	9
6.2	Erschließung.....	9
6.3	Nachhaltigkeit	10
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise	13
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.5	Stellplätze und Garagen	13
7.6	Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)	14
7.7	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	14
7.9	Hinweise.....	14
8	Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.....	15
8.1	Verkehr.....	15
8.2	Lärmimmissionen.....	16
8.3	Artenschutz.....	16

8.4	Verschattung	16
8.5	Umweltprüfung	16
9	Bodenordnung	16

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die geplante Neuerrichtung eines öffentlichen Parkhauses im Bereich zwischen Von-Stephan-Straße, Alleestraße und Industriestraße zur Abdeckung des bestehenden Stellplatzbedarfes des Haufeld-Quartiers sowie der Siegburger Innenstadt. Durch die Nähe zum Bahnhof wird mit dem Parkhaus auch für Bahnreisende ein zusätzliches Parkplatzangebot geschaffen. Das Parkhaus soll durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH betrieben werden. In dem geplanten siebengeschossigen Gebäude werden auf sechs Ebenen bis zu 485 Stellplätze realisiert, unter anderem mit einem Angebot für Elektrofahrzeuge. 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. Die Plangebietsfläche ist bereits vollständig versiegelt und soll durch das Parkhaus nachverdichtet werden.

Das bestehende Planungsrecht kann das o.g. Vorhaben nicht abbilden, weshalb zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich ist.

2 Verfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient und die zulässige Grundfläche unter Einbeziehung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne weniger als 20.000 m² groß ist, soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind.

3 Lage und Größe des Plangebiets

Das 5.230 m² große Plangebiet befindet sich im Siegburger Zentrum. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, Flurstücke 1843/236, 2146/236, 3573 - 3577, 3582 - 3584, 4199, 4272 teilw., 4335, 4337, 4338, 4341 teilw., 4342 - 4344, 5375 sowie 5376 und wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Wohnbebauung und Stellplatz-/ Lagerflächen an der Von-Stephan-Straße,
- im Osten durch einen Parkplatz, welcher über die Alleestraße erschlossen ist, sowie durch gewerbliche Betriebe zwischen Alleestraße und Industriestraße,
- im Süden durch die Industriestraße und
- im Westen durch die Lagerhalle einer Holzhandlung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

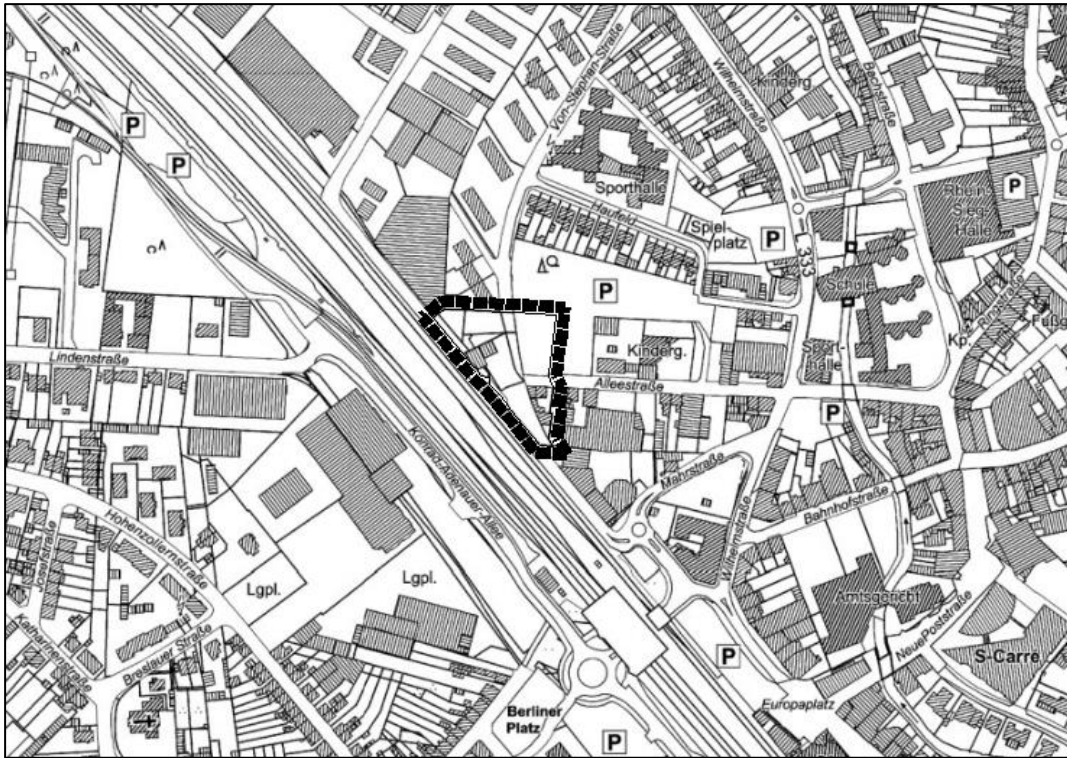


Abb. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plan- gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Innerhalb des ASB sind unter anderem gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe möglich. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan – Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg stellt das Plangebiet derzeit größtenteils als Mischgebiet sowie im nordöstlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

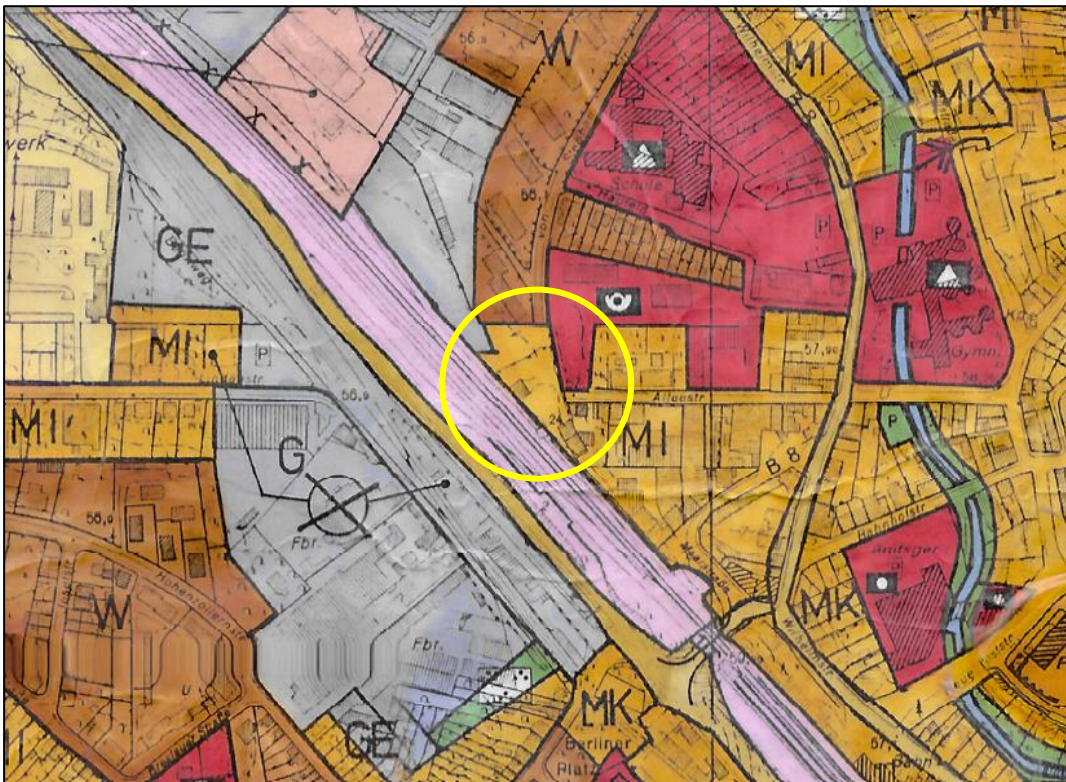


Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

4.3 Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

In der Starkregen Gefahrenkarte NRW sind im östlichen Bereich des Plangebiets an der Allee- straße Einstauhöhen von bis ca. 0,5 m angegeben.

4.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 50 sowie des Bebauungsplans Nr. 50/2. Der Durchführungsplan Nr. 50 wurde durch Beschluss der Stadt- vertretung am 29.09.1960 förmlich festgestellt.

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 ist seit 12.11.2003 rechtskräftig und setzt den geplanten Ausbau der Allee- straße als öffentliche Verkehrsfläche fest. Innerhalb des Plangebiets war angedacht die Allee- straße mit der Von-Stephan- Straße zu verbinden und eine Anbindung an die Indust- riestraße zu schaffen. Die Planung wurde bisher nicht umgesetzt.

Die geplante Hochgarage mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss entspricht wegen der geplanten Dichte und der Stellung des Gebäudes nicht dem aktuellen Planungsrecht. Zur Um- setzung der Planung bedarf es eines neuen Bebauungsplans.

4.6 Masterplan Haufeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Geltungsbereichs des Masterplans 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 und Bedarfe anzupassen. Ziel des Masterplans ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei werden vier Kernthemen behandelt:

- Optimale Nutzung der Potenziale des Standorts,
- Realisierung verschiedener Angebote,
- Nutzung bestehender Infrastruktur und
- Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume

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

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses vor, wie im Masterplan beschrieben. Im Erdgeschoss soll die bestehende gewerbliche Nutzung weiterhin erhalten bleiben, auf den Ausbau einer Tiefgarage wird aus Kostengründen verzichtet. Aus diesen Gründen wird das Parkhaus mit sieben Geschossen geplant, um weiterhin ausreichend öffentliche Stellplätze bieten zu können. Das Parkhaus soll rund 485 Stellplätze aufnehmen.

5 Bestandssituation

5.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch in einer gemischt genutzten Umgebung. Im Norden grenzt Geschosswohnungsbau in viergeschossigen Bauten an. Im Osten schließt ein öffentlicher Parkplatz, im Süden die Industriestraße an. Im Übrigen ist die Umgebung des Plangebiets durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt.

Das Plangebiet selbst wird derzeit zu einem Großteil gewerblich von der Firma Christian Kohr GmbH genutzt, welche vor allem Lkw-Reparaturen und Fahrzeugbau anbietet. Der Betrieb soll weiterhin erhalten bleiben und in das Plankonzept aufgenommen werden. Im Osten liegt ein Teil einer öffentlichen Parkplatzfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet ist aktuell vollständig versiegelt.



Abb. 4: Luftbild Plangebiet– Land NRW 2023 (www.tim-online.nrw.de) (unmaßstäblich)

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Von-Stephan-Straße und Alleestraße erschlossen. Die Alleestraße schließt im Osten an die Wilhelmstraße (L 323) an. Die Von-Stephan-Straße schließt im Norden ebenfalls an die Wilhelmstraße und die Straße Zum Hohen Ufer (L 333) an. Über beide Landesstraßen kann die Bundesstraße B55 erreicht werden, welche zu Anschlussstellen der Bundesautobahn A 3 sowie der Bundesautobahn A 560 führt.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Anbindung zum Bahnhof Siegburg/Bonn. Mit der Stadtbahnlinie 66 besteht direkter Anschluss an den Hauptbahnhof der Bundesstadt Bonn. Über den ICE Bahnhof besteht Anschluss an den regionalen und nationalen Bahnverkehr. Die ÖPNV Haltestelle „Stadhalle“ befindet sich an der Wilhelmstraße etwas nördlich der Alleestraße. Der Haltepunkt wird von den Linien 501/502, 503, 509, 510, 511, 555, 556, 557, 576, 577, SB56 angefahren. Eine weitere Haltestelle „Zum Hohen Ufer“ befindet sich nördlich des Plangebiets an der gleichnamigen Straße.

Das Stadtzentrum ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute Anbindung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung an das städtische Strom-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wird im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den entsprechenden Versorgungsträgern abgefragt.

6 Planungskonzept

6.1 Nutzung und Bebauung

Das Planungskonzept sieht für die Errichtung des neuen öffentlichen Parkhauses ein sieben-geschossiges Gebäude vor. Auf den Ebenen eins bis sechs werden bis zu 485 Stellplätze unter anderem mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge untergebracht. Der bestehende Betrieb der Firma Christian Kohr GmbH wird im Erdgeschoss des Parkhauses (Ebene 0) weitergeführt. Die Höhe der Erdgeschossenebene wird so ausgelegt, dass bei einer perspektivischen Aufgabe des Gewerbebetriebs, diese Ebene problemlos in zwei zusätzliche Parkebenen für Pkw umgewandelt werden könnte.

Die Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet und mit einer Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen versehen.

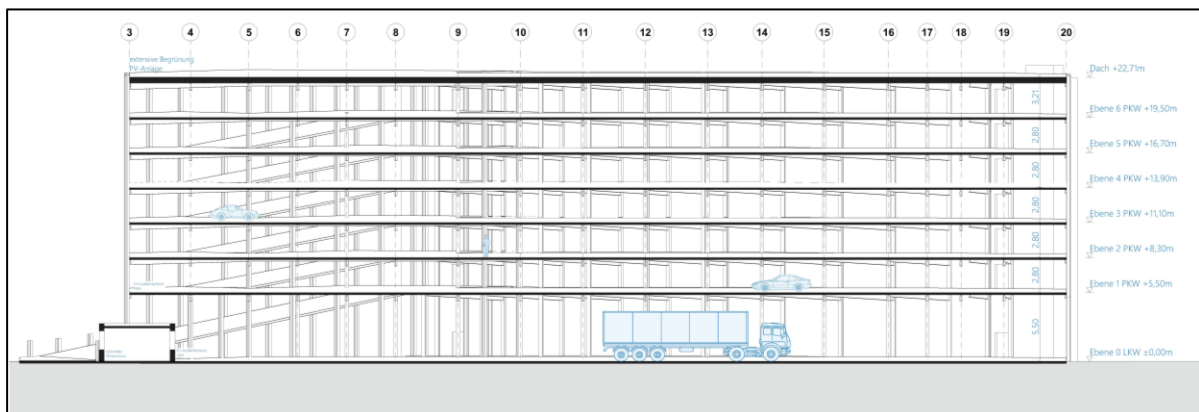
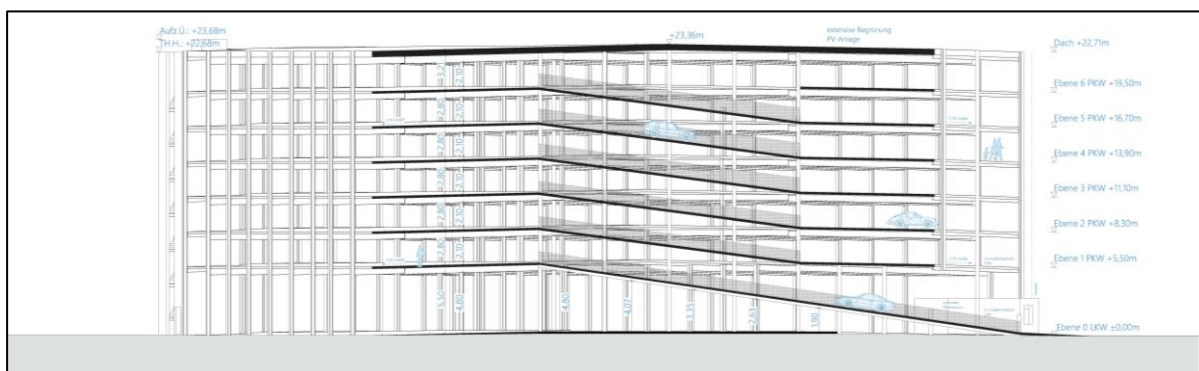


Abb. 5: Schnitte Parkhaus – dip deutsche Industrie und Parkhaus GmbH (unmaßstäblich)

6.2 Erschließung

Die Ein- und Ausfahrt für die PKW, also die Ebenen 1 - 6 des Parkhauses, soll von Südwesten über die Industriestraße erfolgen. Damit wird ein Großteil der Schallemissionen von der im Nordwesten angrenzenden Wohnbebauung ferngehalten. Die bisherigen Zufahrten zur Fläche Kohr über die Industrie- und Alleestraße sowie über den an der Mahrstraße liegenden Teil des Betriebsgrundstücks sollen bestehen bleiben.

Die übrigen Medien der technischen Infrastruktur sind auf dem Gelände bereits vorhanden. Die Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

6.3 Nachhaltigkeit

Mit dem Vorhaben werden folgende Bausteine bzgl. der Nachhaltigkeit angestrebt:

- Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgeführt und mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.
- Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen errichtet, um das Plangebiet möglichst autark mit Strom und Wärme zu versorgen.
- Innerhalb des Parkhauses werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge angeboten

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das geplante Parkhaus mit kostenpflichtigem, überwiegend stundenweisem Parken und teilweise fest vermieteten Stellplätzen ist planungsrechtlich als gewerblicher Betrieb zu bewerten. Da der auf dem Grundstück bestehende gewerbliche Betrieb für Fahrzeugtechnik (Firma Kohr) erhalten und in das Planungskonzept integriert werden soll, wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungsarten

Folgende Nutzungen und Betriebe, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB allgemein (Abs. 2) oder ausnahmsweise (Abs. 3) zulässig sind, werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen bzw. werden kein Bestandteil des Bebauungsplans:

Bordelle und bordellartige Betriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO):

Bordelle und bordellartige Betriebe sind im Planungsrecht nach aktueller Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten einzustufen, sondern fallen unter die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und müssen daher gesondert ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe stehen im Widerspruch zu dem Ziel der Stadt Siegburg, innerhalb des Gewerbegebiets den bestehenden „klassischen“ Gewerbebetrieb für Fahrzeugbau/ -technik zu sichern sowie ein öffentliches Parkhaus anzusiedeln. Auch bei einer möglichen Nutzungsaufgabe sollen sich in dem Gewerbegebiet vorrangig Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie des klassischen Dienstleistungsgewerbes mit einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen ansiedeln. Da Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen erzielen, sind sie geeignet, andere Gewerbebetriebe, für die die Gewerbegebietsausweisung originär vorgesehen ist, mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Vergnügungsstätten und Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe (Bordelle und bordellartige Betriebe) können daher zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Darüber hinaus muss mit einem Imageverlust, einer Niveauabsenkung und einem Verlust der

Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten und Bordellen zu befürchten ist. Als Folge einer solchen Abwertung des Gebiets kann es zu Abwanderungen kommen und das Gebiet für Neuansiedlungen „klassischer“ Gewerbebetriebe unattraktiv machen. Dies kann zu zunehmenden Leerständen führen. Es kann so zu einer massiven Konzentration von Vergnügungsstätten oder Vergnügungseinrichtungen bzw. Betriebe im Erotikgewerbe und einer negativen Milieubildung kommen. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Das Zusammenwirken dieser Effekte führt zum sogenannten Trading-Down-Effekt und einem erheblichen Imageverfall des Standortes. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden. Ein Attraktivitätsverlust des Gewerbegebiets würde sich auch negativ auf die Wohnqualität in den umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebieten sowie die allgemeine Aufenthaltsqualität in der direkten Umgebung und auch in der Innenstadt auswirken. Dies würde auch dem Masterplan Haufeld widersprechen, der u.a. eine Aufwertung des Quartiers sowie der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Ziel hat.

Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):

Der Ausschluss des Einzelhandels und sonstiger Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern ist erforderlich, um eine potenziell mögliche Schwächung der gemäß dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 im Stadtgebiet ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zu vermeiden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) sind ohnehin in einem Gewerbegebiet nicht zulässig. Der hier vorgenommene Ausschluss betrifft also Einzelhandelsnutzungen, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Um jedoch den sogenannten Werksverkauf, auf den bestimmte Betriebe angewiesen sind, nicht grundsätzlich auszuschließen, ist der Verkauf von in den Gewerbebetrieben produzierten Waren ausnahmsweise zulässig. Als Bedingung für eine solche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist festgesetzt, dass die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen muss und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben i. V. m. einer gleichzeitigen Ausnahme für Werksverkäufe entspricht den Ansiedlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes bzw. der 1. Fortschreibung von 2021 der Stadt Siegburg.

Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

Die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des mit diesen Anlagen oft verbundenen hohen Verkehrsaufkommens, häufig in den Abendstunden, ausgeschlossen. Zudem entsprechen Anlagen für sportliche Zwecke nicht dem im Plangebiet gewünschten Gebietscharakter, bestehend aus einem Betrieb für Fahrzeugbau/ -technik und einem öffentlichen Parkhaus.

Durch die oben aufgeführten Nutzungs- und Betriebsausschlüsse wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt weiterhin erhalten, da die Ansiedlung eines Großteils von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben trotzdem ermöglicht wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der bereits bestehenden Vollversiegelung und zur planungsrechtlichen Sicherung der Firma Christian Kohr GmbH wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Die GRZ liegt damit oberhalb des in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswertes für Obergrenzen für ein Gewerbegebiet. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes über den einfachen Bestandsschutz hinaus erforderlich.

Gebäudehöhe

Um die vorgesehene Höhe des geplanten siebengeschossigen Parkhauses zu ermöglichen und gleichzeitig die Höhenentwicklung auf das erforderliche Maß zu beschränken, wird gemäß § 18 BauNVO eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese beträgt 82,0 m. Unter Berücksichtigung des bestehenden Geländeneiveaus von im Mittel ca. 57,5 m über NHN wird demnach eine bis zu 24,5 m hohe Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Die Höhe des Parkhauses wird damit die umgebenen Bestandsbebauung überragen. Aufgrund der zentralen Lage der Plangebietsfläche und hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die geplante Höhenentwicklung als städtebaulich vertretbar betrachtet. Eine alternative ebenerdige Unterbringung der insgesamt im Parkhaus vorgesehenen ca. 485 Stellplätze hätte einen hohen Flächenverbrauch zur Folge und wäre aufgrund fehlender verfügbarer Flächen in der Umgebung nicht umsetzbar.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe wird dementsprechend textlich der höchste Punkt der Dachhaut festgelegt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherungen, Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit werden weitere, unerwünschte optische Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden und gleichwohl den technischen Erfordernissen Rechnung getragen.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen ist in einem Gewerbegebiet im Vergleich zur Festsetzung von Geschosshöhen effektiver, da die Geschosshöhen im Gewerbebau teilweise stark differieren können und die Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse daher nur unzureichend gesteuert werden kann. Daher wird auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

7.3 Bauweise

Da das geplante Parkhaus eine Länge von ca. 75 m aufweist, kann die vorgesehene Bebauung nicht in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden, die eine Längenbegrenzung von 50 m beinhaltet. Die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist aufgrund der damit verbundenen Grenzbebauung für die vorliegende Planung ebenfalls ungeeignet. Es wird daher eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die beliebige Gebäudelängen zulässt und hierbei ansonsten wie in der offenen Bauweise Grenzabstände vorsieht.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO wird innerhalb des Gewerbegebiets in Anlehnung an das Planungskonzept eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Parkhaus sowie die Hauptanlagen des bestehenden Gewerbebetriebs errichtet werden dürfen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen) und erforderliche Treppenhäuser die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, um der späteren Objektplanung noch geringfügige Spielräume zu überlassen. Die aufgeführte zulässige Überschreitung der Baugrenzen gilt jedoch nicht für die straßenseitigen Baugrenzen zur Industriestraße. An dieser Stelle soll zur Sicherstellung einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung eine homogene Fassade realisiert werden, die nicht durch größere Vorsprünge von Gebäudeteilen gestört wird. Zur Industriestraße hin sind Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur bis zu 0,5 m zulässig. Mit der Festsetzung sollen negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild verhindert werden.

7.5 Stellplätze und Garagen

Um die Umsetzung der geplanten öffentlichen Stellplätze auf den Ebenen eins bis sechs zu forcieren und gleichzeitig andere in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen in diesen Geschossen auszuschließen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass im ersten bis sechsten Obergeschoss der innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichteten baulichen Anlage nur Stellplätze und Garagen inkl. zugehöriger Nebeneinrichtungen zulässig sind. Da gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch diese Festsetzung automatisch Stellplätze und Garagen außerhalb der festgelegten Geschosse auf dem Grundstück unzulässig wären, der bestehende Gewerbebetrieb jedoch auf dem Großteil seines Betriebsgeländes Stellplätze errichtet hat, setzt der Bebauungsplan ergänzend fest, dass im Gewerbegebiet Stellplätze und Garagen auch außerhalb der oben genannten Geschosse zulässig sind.

7.6 Verkehrsfläche

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde die bestehenden, angrenzende öffentliche Verkehrsflächen zu Hälfte in den Geltungsbereich übernommen. Diese wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.7 Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden für PV- Anlagen vorzusehen sind. Der genaue Standort wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkret festgelegt. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Energiewende innerhalb des Plangebiets geleistet.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück und zur Verbesserung des Mikroklimas sind das vorgesehene Flachdach des Parkhauses bzw. grundsätzlich Flachdächer unter 10 Grad Dachneigung und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Mindestaufbaustärke 10 cm).

Die Festsetzung der Begrünung bezieht sich nicht auf Belichtungsflächen, Glasdächern und technischen Aufbauten, schließt aber nicht aus, dass die extensiv zu begrünenden Flachdächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden dürfen.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

In Gewerbegebieten üben Werbeanlagen häufig einen maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Gebiets aus. Um negative optische Auswirkungen auf das Ortsbild durch zu große oder besonders störende Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu vermeiden, wird daher gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW festgesetzt, dass Werbeanlagen mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig. Zusätzlich werden Pylone, Stelen, Fahnen- und Werbemasten in ihrer Höhe beschränkt.

Die Beschränkung der Gestaltung von Werbeanlagen führt dazu, dass es zu keiner Überfrachtung des öffentlichen Raums mit solchen Anlagen kommt. Eine ausreichende Werbemöglichkeit für den bestehenden sowie mögliche künftige Betriebe bleibt trotzdem gewährleistet.

7.10 Hinweise

Artenschutz

Es wird auf die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen verwiesen, dass Rodungs- und Fällarbeiten nur im Winterhalbjahr vorgenommen werden dürfen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises zulässig.

Desweiteren wurden Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden und Lichtemissionen aufgenommen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten sind.

Abfallwirtschaft

Der Rhein- Sieg- Kreis hat entsprechende Hinweise zum Schutzgut Boden in das Planverfahren eingebracht.

Erdbebengefährdung

Es wird auf eine potenzielle Gefährdung durch Erdbeben hingewiesen, die beim Standsicherheitsnachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten ist.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s²) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren sind. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung werden Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc, auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug genommen wird, bei der Stadt Siegburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr

Durch die geplanten Nutzungen des Parkhauses kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung erhöhen wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist, und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wird im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung

durchgeführt. Diese wird den gesamten Bereich des Masterplans Haufeld in der Gesamtheit betrachten.

8.2 Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der durch das Parkhaus in der angrenzenden Umgebung, insbesondere im Bereich der Wohnbebauung entlang der Von-Stephan-Straße, verursachten Lärmimmissionen gemäß TA-Lärm bewertet und ggf. Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erarbeitet. Hier sind insbesondere die Ein- und Ausfahrtsbereiche des Parkhauses zu betrachten.

8.3 Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in die vorhandene Umwelt stattfinden. Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt.

8.4 Verschattung

Eine Sonnenstandanalyse hat die Auswirkungen der durch das geplante siebengeschossige Parkhaus möglicherweise verursachten Verschattung der nordöstlich des Plangebiets bestehenden Wohnbebauung Von-Stephan-Straße Nrn. 24, 26 und 28 untersucht. Vorgaben für eine Mindest-Besonnung von Aufenthaltsräumen einer Wohnung sind in der DIN 5034-1:2021-08 (Tageslicht in Innenräumen) zu finden. Demnach sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21. März und 23. September) mindestens vier Stunden betragen. Für eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens eine Stunde betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte. Die Sonnenstandanalyse weist nach, dass die Mindestwerte gemäß DIN 5034-1:2021-08 für alle bestehenden Wohnungen eingehalten werden.

8.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

9 Bodenordnung

Das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehende Betriebsgelände der Christian Kohr GmbH ist im Privateigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH (SEG). Die SEG

wird mit dem Privateigentümer einen entsprechenden Erbbaupachtvertrag zur Nutzung des Grundstücks abschließen.

Anlagen