

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18/8, „Am Turm“**

### **Begründung**

Stand: 28. April 2016

#### **Vorhabenträger:**

H. Egge Immobilien- und Projektentwicklung GmbH  
Salzburger Weg 4  
50858 Köln

#### **Stadtplanungsbüro:**

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner  
Dillenburger Straße 75  
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Freia Fahrenholtz

**Inhaltsverzeichnis**

**Begründung, Teil 1:**

1. Planungsanlass .....	3
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3. Bestehendes Planungsrecht.....	4
4. Bestandssituation .....	5
5. Planungskonzept .....	7
6. Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise .....	9
7. Durchführung.....	16

**Anlagen:**

GINSTER Landschaft + Umwelt: Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8 "Am Turm", Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Meckenheim im September 2015

KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8 "Am Turm" der Kreisstadt Siegburg, Sankt Augustin im Februar 2016

BOHNE Ingenieurgeologisches Büro: Baugrundgutachten und entsorgungstechnische Bewertung BV Vorhabenbezogener Bebauungsplan 18/8 "Am Turm" in Siegburg, Bonn im August 2015

**Begründung Teil 2, Umweltbericht**

Dieser Teil stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

## 1. Planungsanlass

Die H. Egge Immobilien- und Projektentwicklung GmbH aus Köln als Vorhabenträgerin möchte im Planbereich ein neues Gebäude bestehend aus Büroflächen, Geschosswohnungen und Stadthäusern entwickeln. Der Siedlungsbereich zwischen dem Mühlengraben und dem benachbarten Gewerbegebiet soll damit arrondiert werden.

Die Bevölkerung im Stadtgebiet von Siegburg hat sich in den letzten Jahren erfreulich entwickelt. Die Einwohnerzahl legte von 37.638 Einwohnern am 31.12.2000 auf 40.555 Einwohner am 31.12.2013 zu, was einem Wachstum von ca. 7,8 % entspricht. Dieser Entwicklungstrend liegt noch über dem des Rhein- Sieg- Kreises, der im gleichen Zeitraum lediglich um 4,5 % wuchs (Quelle: IT.NRW).

Das Vorhaben soll damit insb. einen Beitrag liefern, den nach wie vor erkennbaren hohen Bedarf an Wohnraum in Siegburg im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsändern zu decken. Des Weiteren dient das Vorhaben dazu, die vorhandene, soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Die dem Vorhaben ebenfalls zugrunde liegenden Büroflächen sollen den Standort des Gewerbegebietes Am Turm als Büro- und Dienstleistungsstandort kleinteilig abrunden.

Da das bestehende Planungsrecht das o.g. Vorhaben nicht abdecken kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der städtische Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 BauGB für das Flurstück 1697 in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4 gemäß Antrag der H. Egge Immobilien- und Projektentwicklung GmbH beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum zwischen dem 23.03.2015 und dem 24.04.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel per e- mail mit der Bitte angeschrieben, eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan- Vorentwurf abzugeben.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Weiterentwicklung der Planunterlagen beauftragte der Planungsausschuss die Stadtverwaltung am 16.02.2016 mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses am 02.03.2016 lagen die Entwurfsunterlagen dann in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 15.04.2016 zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Außerdem konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und über die Offenlage informiert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite eine Stellungnahme des Rhein- Sieg- Kreises vorgebracht. Von privater Seite sind keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der auch ein mit dem Rhein- Sieg- Kreis abgestimmtes Sanierungskonzept bzgl. der vorhandenen Altlast berücksichtigt.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,3 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände des Baumarktes,
- im Osten durch das Gebäude des Turmcenters sowie
- im Süden und im Westen durch die an der Straße Am Turm vorhandene Doppelhausbebauung.

Der Vorhabenträger ist über das Flurstück 1697 in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4 verfügbare berechtigt. Dieser Umstand bildet die Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren in eine Wohnbaufläche geändert. Die Planung wird dann aus dem FNP entwickelt sein.

### **3.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Daher enthält der Landschaftsplan keine Festlegungen für das Plangebiet.

### 3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18/5, 5. Änderung vom 12.04.2000 vor. Dort wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt, wobei die Wohnnutzung auf betrieblich bedingte Wohnungen beschränkt wird. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine zwingende 2- Geschossigkeit im nördlichen Teil des Baufeldes und eine 2- bis 3- Geschossigkeit für den östlichen Teil des Baufeldes geregelt. Als Bauweise gilt die offene Bauweise, in der nur Gebäude bis 50 Meter Länge zulässig sind.

Südlich der in einer Breite von 6 bis 7 Metern ausgebauten Straße Am Turm wurde ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer Bauweise innerhalb der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil einer Altstandort- und Altlastenverdachtsfläche.

Nördlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 18/4 vom 01.07.1981 sowie seine 1. Ergänzung vom 28.06.2006 an. Der dortige Baumarkt wird als Sondergebiet SO 2 festgesetzt. Dort sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 3.500 qm Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit verschiedenen Ausnahmemöglichkeiten (Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten etc.) zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf dort 7,5 m über dem Straßenniveau betragen.

Das westlich angrenzende Wohngebiet wurde ebenfalls auf Grundlage des o.g. Bebauungsplanes mit seiner 1. Änderung vom 30.11.1984 entwickelt. Dort sind ein allgemeines Wohngebiet mit 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Gewerbegebiet Am Turm wird durch den Bebauungsplan Nr. 18/5 vom 02.07.1981, und seiner 2. Änderung vom 09.08.1990 überlagert.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18/5 setzt ein Gewerbegebiet mit einem Vollgeschoss und einer maximalen Gebäudehöhe über Straßenniveau von 8 Metern sowie einer GRZ von 0,6 fest. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dürfen 3-geschossig erreicht werden und dann eine maximale Gebäudehöhe von 12 Metern aufweisen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 schließt Einzelhandelsbetriebe generell aus. Als Ausnahmen sind nur der Werksverkauf von Handwerks- und Produktionsbetrieben, der Fachhandel mit besonderem Warenangebot (z.B. Baustoffhandel) sowie der Kraftfahrzeug und Zubehörhandel zulässig, wenn negative regionalplanerische und städtebauliche Auswirkungen auf Nachweis vermieden werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/4 und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 – beide rechtskräftig seit 04.04.1995 - hatten zum Ziel, eine öffentliche Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes Am Turm zwischen der äußeren Anbindung der Wilhelm- Ostwald- Straße und der Wahnbachtalstraße (L316) zu sichern.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich der Baumarkt mit einer Gebäudehöhe von ca. 6 Metern über dem Geländeniveau an. Die Fläche zwischen Plangebiet und dem Baumarkt selbst wird zum einen als (Mitarbeiter-) Parkplatz genutzt. Am Tag der Bestandsaufnahme war dort lediglich ein PKW abgestellt. Zum anderen befindet sich südlich des Gebäudes eine eingezäunte, nicht überdachte Lagerfläche, die sich auch noch etwa 50 Meter entlang der Ostseite bis etwa zur Mitte des Gebäudes erstreckt. Auf der Ostseite des Gebäudes erfolgen Warenanlieferungen einschließlich Müllabtransport. Zur Entladung der LKW auf der Freifläche östlich des Betriebsgebäudes wird ein gasbetriebener Gabelstapler eingesetzt. Die Waren werden mit diesem Gabelstapler auch auf die südliche Lagerfläche transportiert. Die Rechtmäßigkeit der Stellplatznutzung im Süden des Baumarktes sowie die Nutzung des Außerlagers sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Besitzer/Betreiber des Baumarktes bisher nicht einvernehmlich abgestimmt.

Die Gebäude unterschiedlicher Höhe des östlich angrenzenden Gewerbegebietes Am Turm werden durch verschiedene Betriebe aus dem Bereich Handwerk, Produktion und Dienstleistungen nachgenutzt. Dabei bildet das Segment KFZ- Reparatur und -handel, Medien und Gastronomie einen besonderen Schwerpunkt.

Südlich und westlich der Straße Am Turm wurden 6 Doppelhäuser in einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise mit ausgebautem Satteldach realisiert. Die Gartenflächen sind nach Süden zum Mühlengraben orientiert.

## 4.2 Freiflächen

Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als extensiv gepflegte Wiesenfläche dar. Der östliche Teil ist gepflastert und dient als Abstellplatz für PKW.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Denkmal Mühlengraben, das jedoch noch hinter der bereits bestehenden, südlich angrenzenden Doppelhausbebauung liegt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der mittleren ( $HQ_{100}$ ) bis niedrigen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) Hochwasserwahrscheinlichkeit, wobei  $HQ_{100}$  einer Wahrscheinlichkeit von einmal in 100 Jahren entspricht und  $HQ_{\text{extrem}}$  einer Wahrscheinlichkeit von seltener als einmal in 100 Jahren. Bei einem hundertjährlichen Hochwasser treten im Plangebiet Wassertiefen von bis zu 0,5 Meter auf. Bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$ -Hochwasser treten Wassertiefen von ca. 1 Meter auf.

## 4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Privatstraße Am Turm erschlossen. Diese zweigt im Norden an einem Kreisverkehr von der Wilhelm-Ostwald-Straße nach Süden ab und umrundet im weiteren Verlauf das Turmcenter auf seiner Nord-, Ost- und Südseite. Südöstlich des Turmcenters mündet die Straße am Turm in die Wahnbachtalstraße, die als L 316 klassifiziert ist. Zudem verfügt die Straße Am Turm über mehrere Abzweige über die sich der Verkehr im Gewerbegebiet verteilt. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet wird ebenfalls über die Straße Am Turm erschlossen. In westlicher Verlängerung dieses Teilstücks der Straße Am Turm verläuft ein Fuß- und Radweg entlang dem Mühlengraben.

Die Buslinie 502 verkehrt im 20- Minuten- Regeltakt an der Haltestelle „Am Turm“ an der Wilhelm- Ostwald- Straße zum ICE- Bahnhof Siegburg/Bonn.

## 4.4 Technische Infrastruktur

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Netzanschlussleitungen für das nicht mehr existente Gebäude mit den Hausnummern 70 bis 76 werden als Hausanschlussleitungen für das geplante Vorhaben übernommen.

Gemäß Stellungnahme der Stadtbetriebe Siegburg vom 21.04.2015 ist im Bereich des Plangebietes ein Trennsystem vorhanden, das für die Entwässerung genutzt werden kann.

Unmittelbar südlich und westlich des Plangebietes liegen die Grundwassermessstellen 8628-021 und 8628-022. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebau

Innerhalb des Plangebietes soll ein nach Südwesten geöffneter, winkelförmiger Baukörper errichtet werden.

Der nördliche Teil des Gebäudes besteht aus Stadthäusern mit jeweils eigenständigen Eingängen. Im östlichen Gebäudeteil werden Geschosswohnungen untergebracht. Dort werden die Wohnungen in den Obergeschossen über Laubengänge erschlossen. Als Verbindungselement der beiden Gebäudeflügel dient ein Gebäudeteil mit Büroflächen und einem Erschließungskern, von dem aus auch die o.g. Laubengänge erreichbar sind. Der gesamte Gebäuderiegel besitzt eine Höhe von 3 Geschossebenen, wobei sich die 3. Geschossebene der Stadthäuser als auf der Südseite zurückspringendes Geschoss darstellt.

Der Gebäuderiegel dient als aktiver Lärmschutz für die vorgesehenen Außenwohnbereiche des (insb. Balkone und Terrassen) sowie die bestehenden Doppelhäuser an der Straße Am Turm. Damit wird die Nahtstelle zwischen der Wohnbebauung, dem Baumarkt und dem Turmcenter sinnvoll arrondiert.

Die Grundrisse der Gebäude werden so gegliedert, dass möglichst Nebenräume wie zum Beispiel Flure, Abstellräume, Bäder und WC´s sich zur Nord- und Ostseite des Gebäudes orientieren. Sofern schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (insb. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Wohnküchen) im Bereich der o.g. Fassadenabschnitte angeordnet werden, sind diese Räume zulässig, sofern nicht zu öffnende Fenster mit Festverglasung nebst einer mechanischen Lüftung vorgesehen werden.

Die Hauseingänge der Stadthäuser und der Erdgeschoss- Wohnungen sind über Fußwege erreichbar. Sie werden durch unversiegelte Vorgartenflächen gesäumt. Dies wird über eine Festsetzung im Textteil des Bebauungsplanes in Form einer klarstellenden



Definition der Vorgartenfläche in Kombination mit einer detaillierten Beschreibung über die Gestaltung gesichert. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Zuwegungen, die Zufahrt für die Tiefgarage sowie die Standplätze für Abfallbehälter.

Auf der Süd- und Westseite des Gebäudes liegen die Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen und teilweise der Stadthäuser. Diese Bereiche werden durch eine Gehölzpflanzung von der Straße Am Turm abgeschirmt und damit gegen Einsichtnahme geschützt. Dies wird über eine zeichnerische Pflanzfestsetzung sowie eine textliche Festsetzung bzgl. der zu verwendenden Materialien/ Pflanzen gesichert.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft eine Ersatzzahlung vereinbart, die bereits erfolgt ist. Ein Ausgleich der nun festgesetzten baulichen Maßnahmen muss nicht erfolgen, da diese den Umfang der bereits ausgeglichenen Eingriffe nicht überschreiten.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über das private Erschließungssystem des Gewerbegebietes Am Turm. Hierzu sind entsprechende Grunddienstbarkeiten in das Grundbuch und Baulasten in das Baulastenverzeichnis bei der Kreisstadt Siegburg eingetragen, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern

Der Nordflügel des Gebäudes, in dem sich die Stadthäuser befinden, wird durch eine Tiefgarage unterbaut. Dort werden ca. 40 Stellplätze untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt aus Richtung Osten vom Gewerbegebiet Am Turm aus, so dass die bestehende Wohnbebauung an der Straße Am Turm nicht durch zusätzlichen Verkehr tangiert wird. Auch dies wird über eine zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Die vorgesehenen Büroflächen in einer Größenordnung von ca. 330 qm lösen einen Stellplatzbedarf von 8 Stellplätzen (bei 40 qm Bürofläche pro Stellplatz) aus. Damit verbleiben noch 32 Stellplätze für die 24 vorgesehenen Wohnungen. Dies entspricht einer Quote von 1,33 Stellplätzen pro Wohnung. Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sieht pro Wohnung 1 Stellplatz vor. Vor diesem Hintergrund übererfüllt das Vorhaben die Vorgaben der Bauordnung deutlich.

Für die Besucher stehen im Gewerbegebiet Am Turm ausreichende Abstellmöglichkeiten für Pkw zur Verfügung.

### **5.3 Technische Erschließung**

Gemäß Stellungnahme der Rhenag vom 24.03.2015 ist die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom gesichert. Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Netzanschlussleitungen für das nicht mehr existente Gebäude mit den Hausnummern 70 bis 76 werden als Hausanschlussleitungen für das geplante Vorhaben übernommen.

Das Plangebiet wird gemäß Stellungnahme der Stadtbetriebe Siegburg vom 21.04.2015 über das öffentliche Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle) entwässert. Die Stadtbetriebe Siegburg weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass



das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal des vorhandenen Trennsystems eingeleitet werden muss. Da die Einleitung des öffentlichen Regenwasserkanals in den Mühlengraben ohne Vorreinigung erfolgt, dürfen die geplanten Gebäude nicht mit Metaldächern ausgeführt werden. Diesbezüglich wird ein entsprechender Passus in den vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **6. Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise**

### **6.1 Allgemeine Wohngebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben und ermöglicht einen angemessenen Übergang zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und dem im Norden anschließenden Baumarkt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht zugelassen, da diese Nutzungen auf die angrenzenden Gewerbegebiete beschränkt bleiben sollen. Das vorliegende Projekt dient vorrangig der Versorgung des Gebietes mit Wohnraum sowie einer kleinteiligen Abrundung der angrenzenden Büronutzung.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird einerseits vermieden, dass die kleinteilige Gebietsstruktur gestört wird und andererseits, dass zu viel Verkehr induziert wird. Zudem wären die ausgeschlossenen Nutzungen nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Für diese Nutzungen stehen die Gewerbegebiete im Bereich des Turm- Centers zur Verfügung.

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt demnach auf der Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden in der bereits in Kapitel 5.1 (Städtebau) begründeten Ausformung und Zusammensetzung.

Welcher Nutzungsmix möglich ist, soll abschließend im Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Vorhabenträger festgelegt werden.

### **6.2 Vollgeschosse**

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang zu steuern, werden die einzelnen Bauteile des Gebäudes detailliert mit der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die ebenerdigen Kellerersatzräume der Stadthäuser, die der Nordseite des Gebäudekomplexes vorgelagert sind, werden entsprechend ihrer baulichen Höhe mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Ein Ziel der Planung ist es, einen adäquaten Übergang zwischen gewerblicher Nutzung im Norden und Wohnnutzung im Süden zu erreichen. Den geplanten Gebäuden kommt hierbei eine sowohl optisch als auch akustisch abschirmende Funktion zu. Die Festsetzung von bis zu drei Vollgeschossen gewährleistet, dass sowohl die Sicht auf das Gebäude des Baumarktes verdeckt und eine Abmilderung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen erreicht wird.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleibt die Planung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar, da neben den Vollgeschossen auch die geplanten maximalen Gebäudehöhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, die die Festsetzung zu den Vollgeschossen sinnvoll abrunden.

### 6.3 Gebäudehöhen

Da das Plangebiet im hochwassergefährdeten Bereich des Mühlengrabens liegt, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe für den Fertigfußboden so angehoben, dass beim sog. HQ<sub>100</sub> kein Wasser in die Gebäude eindringen kann. Da auch auf eine Barrierefreiheit des Gebäudes geachtet werden soll, ist eine weitere Anhebung des Gebäudeniveaus nicht mehr möglich.

Der Schutz der Tiefgarage vor eindringendem Hochwasser ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen. Dies wird auch Gegenstand des Durchführungsvertrages sein.

Um die Höhe des neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise gewährleistet.

Für Treppenhäuser und technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unnötig zu beschränken.

### 6.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Wie bereits in Kapitel 1 dieser Begründung beschrieben, liegt für die Kreisstadt Siegburg eine positive Bevölkerungsentwicklung vor. Um eine unnötige Beanspruchung von Grund und Boden zu vermeiden, ist der Innenentwicklung Vorzug zu geben vor der Entwicklung von Freiflächen am Stadtrand. Des Weiteren wird durch die Entwicklung von innerstädtischen Flächen eine Stadt der kurzen Wege gewährleistet, was in Anbetracht der allgemein zu erwartenden demographischen Entwicklung erstrebenswert ist.

Die vorliegende Planung dient somit der Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele. Um sie entsprechend realisieren zu können, wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Zusammen mit den in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ wird der zulässige

Versiegelungsgrad der Baugrundstücke fixiert. Für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie zum Beispiel Tiefgaragen, Keller- und Technikräume wird eine Überschreitungsmöglichkeit der Versiegelung bis zu 0,8 zugelassen. Die Festsetzung steht insbesondere im Zusammenhang mit dem Ziel, alle Stellplätze für die Bewohner in Tiefgaragen anzuordnen und damit ein von den Anlagen des ruhenden Verkehrs freies und durchgrünt gestaltetes Wohnumfeld zu sichern, dass nicht durch oberirdisch abgestellte Fahrzeuge optisch beeinträchtigt wird.

## **6.5 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ wird bei der geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen mit 1,5 festgesetzt. Dieser Wert ergibt sich aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sowie aus der Grundflächenzahl.

Die städtebaulichen Gründe für die Verdichtung und die Überschreitung der städtebaulichen Kennwerte zur GFZ (und auch zur GRZ) aus dem § 17 BauNVO ergeben sich aus der Zielsetzung der Stadt Siegburg zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums für die ansässige und die neu hinzukommenden Bevölkerung aus den Wanderungsgewinnen. An einem infrastrukturell gut erschlossenen Standort kann im Plangebiet die städtebauliche Entwicklung auf die Innenentwicklung gelenkt werden. Durch diese Nachverdichtung im Innenbereich kann eine zusätzliche Versiegelung von bisher als Freiraum genutzten Flächen zum Beispiel an den Siedlungsändern vermieden werden. Dies steht im Einklang mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO im Jahre 2013 zur Reduktion der fortschreitenden Flächenversiegelung und vermindert somit gleichzeitig die Entstehung von berufsbedingten Pendelverkehren vom Stadtrand in die Zentren.

## **6.6 Bauweise**

Entsprechend der dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. So wird durch die abschirmende Funktion der Gebäude zwischen der gewerblichen Nutzung im Norden und der Wohnnutzung im Süden der aktive Schallschutz durch den neuen Gebäuderiegel tatsächlich erreicht.

Durch die aufgelockerte und kleinteilige Gestaltung der Südfassaden der Stadthäuser wird der Eindruck einer geschlossenen, massiven Fassade nach Süden zu den Doppelhäusern hin abgemildert.

## **6.7 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden Vorhabenbezogen mittels Baugrenzen differenziert nach den einzelnen Bauteilen des Gebäudes festgesetzt. Es wird anhand des städtebaulichen Konzeptes ein Baufeld vorgegeben, in dem die Bebauung errichtet werden muss.

Bei den vorgesehenen Balkonen und Terrassen sowie Nebenbauteilen, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen

Anlagen die Baugrenzen überschreiten dürfen, da ansonsten die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu stark eingeschränkt wäre.

### **6.8 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

Zum Schutz der Wohnnachbarschaft im Süden und Westen des Neubauquartiers vor Verkehrslärm werden oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen ausgeschlossen.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze für die Bewohner und für die Büronutzung werden in einer Tiefgarage unterhalb des Nordflügels der Neubebauung realisiert.

Um unnötige Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Neubauquartiers zu vermeiden, wird der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage auf der Ostseite des Gebäudes angeordnet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solcher verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung hat ausschließende Wirkung für andere Bereiche, so dass damit ein Schutz der Wohnbebauung wirkungsvoll erreicht werden kann.

### **6.9 Fläche, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten ist**

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belasten ist. Diese dient der fußläufigen Erschließung der neuen Stadthäuser sowie auch der Anbindung an das westlich angrenzende Wohngebiet an der Wilhelm-Ostwald-Straße. Zudem können hier die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Hausanschluss-Leitungen verlegt werden.

### **6.10 Schallschutzmaßnahmen zum Gewerbelärm**

Mit dem vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche des Baumarktes, des Turmcenters, der bestehenden Wohnbebauung am Mühlengraben und der dem o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhaben neu geordnet werden.

Dem Baumarkt und dem Turmcenter kommt der Schutzanspruch vergleichbar eines Gewerbegebietes zu. Die bestehende Wohnbebauung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das neue Vorhaben soll ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Aus Richtung des Baumarktes und der übrigen gewerblichen Nutzungen im östlichen Übergangsbereich zum Turmcenter wirkt Gewerbelärm auf das Plangebiet ein. Der vorliegende Planungsfall ist so zu bewerten, dass immissionsschutzrechtlich bereits heute von einer größeren Gemengelage gesprochen werden kann, die planerisch gelöst werden muss. Die Gemengelage wird gebildet aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Phrix- Geländes (insb. Baumarkt, Kaufland-Markt, Turmcenter) einerseits und der bestehenden Wohnbebauung westlich des Baumarktes und südlich der Straße Am Turm am Übergangsbereich zum Mühlengraben andererseits. Vor diesem Hintergrund kann dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG

bereits heute nicht mehr vollständig entsprochen werden.

In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Hagebaumarktes wurde vereinbart, dass an der Nord- und Ostseite der geplanten Bebauung keine Immissionsorte nach TA Lärm eingeplant werden. Dort sind an den in der Planzeichnung mit den Punkten A bis E näher bezeichneten Abschnitten des Gebäuderiegels schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn nicht zu öffnende Fenster mit Festverglasung nebst einer mechanischen Lüftung eingebaut werden.

Die ursprüngliche Vorentwurfsplanung sah noch Immissionsorte auf der Nord- und Ostseite des neuen Gebäudes vor. Dies wurde in der nun vorliegenden Entwurfsplanung nicht mehr weiterverfolgt. An den verbleibenden Immissionsorten auf der lärmabgewandten Süd- und Westseite werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Tagzeitraum: 55 dB(A), Nachtzeitraum: 40 dB(A) mit max. 37 dB(A) tags und max. 36 dB(A) nachts sicher eingehalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält auch eine Kennzeichnung, die auf diese Gewerbelärmsituation als Vorbelastung gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm (Bildung eines Zwischenwertes in Gemengelagen) hinweist. Diese Vorgehensweise wird in der Kommentierung der BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage, § 1 RN 48.3, empfohlen. Die Immissionssituation wird mit der Kennzeichnung verdeutlicht. Die Kennzeichnung dient dazu, dass sich die späteren Nutzer auf diese Situation einstellen können und sie ihnen bekannt ist. Abwehransprüche gegen die umliegenden, gewerblichen Nutzungen sind somit ausgeschlossen. Die späteren Erwerber oder Mieter haben diese Situation zu dulden. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, da andere emittierende Nutzungen (insb. der Baumarkt) bereits seit längerer Zeit bestehen und die Neubebauung auf diese Nutzungen heranrückt

Zur Abschirmung der Außenwohnbereiche (insbesondere der Balkone und Terrassen) im Süden und Westen der Neubebauung vor dem Gewerbelärm wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt. Davon profitiert auch die dahinterliegende, bestehende Bebauung aus Doppelhäusern südlich der Straße Am Turm. Die Festsetzung trägt daher als aktive Schallschutzmaßnahme zur Milderung der Lärmsituation bei.

### **6.11 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Vorgaben der Pflanzenlisten sichern die Umsetzung der genannten Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht. Gleiches gilt für die sonstigen Festsetzungen zu Anpflanzungen.

Die Anlage des Grünstreifens dient in erster Linie der Einbindung des Bauwerkes in das Orts- und Landschaftsbild und hilft, den Eingriff in das Biotoppotenzial zu verringern. Desweiteren werden die privaten Freibereiche und Terrassen vor Einblicken der Nachbarschaft geschützt.

Die neu geschaffenen Grünstrukturen bieten vielfältige Lebensräume für diverse Tierarten und verbessern somit gleichzeitig die innerstädtischen Biotopstrukturen.

Durch die Festsetzung soll ein hohes Maß an Durchgrünung des Baugebietes erzielt werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner

Biotopstrukturen von Bedeutung.

Für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen ist es entscheidend, dass sie fachgerecht vorgenommen und auf Dauer erhalten werden.

### **6.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan für das nun überplante Gebiet festgesetzten Ausgleichszahlungen wurden bereits geleistet. Da die im hier vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft die des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht überschreiten, muss kein externer Ausgleich mehr stattfinden.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Sie sind auf das vorgesehene Bauprogramm des Vorhabenträgers abgestimmt. Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Technische Aufbauten können einen negativen Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild der Gebäude haben. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass diese einen Mindestabstand von 1,5 m von den Dachkanten einhalten müssen. Somit wird sichergestellt, dass sie nicht über die Dachkanten hinaustreten und von der Geländeoberfläche aus nicht bzw. nur teilweise sichtbar sind.

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Vorgartenflächen. Leitbild für den Vorgarten ist, dass er als halböffentlicher Raum zwischen der allgemein zugänglichen Wegefläche im Norden und dem Gebäude sowie zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und dem Gebäude verstanden wird, der möglichst großzügig seine Wirkung entfalten soll. Neben einer eindeutigen Definition der Vorgartenflächen wird geregelt, dass die Flächen gärtnerisch und versiegelungsarm gestaltet werden. Es wird festgesetzt, welche Anlagen und Einrichtungen dort für eine zweckdienliche Nutzungen zulässig sind. Die Gestaltung der Müllsammelplätze wird festgelegt, da solche Einrichtungen besonders negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers haben können.

### **6.14 Kennzeichnung der Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)**

Wie bereits in Kapitel 6.10 beschrieben, liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer größeren Gemengelage. Es wird daher eine Kennzeichnung gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm (Bildung eines Zwischenwertes in Gemengelagen) in den Bebauungsplan aufgenommen, die auf diese Gewerbelärsituation als Vorbelastung hinweist. Hierdurch wird den zukünftigen Nutzern die vorhandene Situation bekannt gemacht und sie können sich auf sie einstellen. Abwehransprüche gegen die umliegenden, gewerblichen Nutzungen werden durch diese Kennzeichnung ausgeschlossen. Die späteren Erwerber oder Mieter haben diese



Situation zu dulden. Zu weitergehenden Aussagen wird auf das Kapitel 6.10 verwiesen.

### **6.15 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zeichnerisch als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Bereiches, der als Altstandort „ehemalige Phrix-Werke“ im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein- Sieg- Kreises unter der Nummer 5209-0088 geführt wird.

Vom Ingenieurgeologischen Büro Bohné wurde ein Baugrundgutachten mit entsorgungstechnischer Bewertung erstellt. Demnach ist innerhalb des Plangebietes mit kontaminierte Böden und Auffüllungen zu rechnen. Es wird für die Realisierung des Bauprojektes ein Bodenaustausch notwendig, der bereits dadurch erreicht wird, dass das Plangebiet für den Bau der Tiefgarage und der Kellerräume ausgehoben wird. Das Plangebiet soll zudem mit unbelastetem Oberboden abgedeckt werden. Weitere Details enthält das Altlastengutachten (Bohne Ingenieurgeologisches Büro: Baugrundgutachten und entsorgungstechnische Bewertung BV Vorhabenbezogener Bebauungsplan 18/8 "Am Turm" in Siegburg, Bonn im August 2015). Das o.g. Gutachten wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in enger Abstimmung mit dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz.

Es wird, zusätzlich zu der zeichnerischen Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, eine textliche Kennzeichnung in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der auch ein mit dem Rhein- Sieg- Kreis abgestimmtes Sanierungskonzept bzgl. der vorhandenen Altlast berücksichtigt.

### **6.16 Hinweise**

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Eine Reihe von Hinweisen beziehen sich auf Maßnahmen zu den Schutzgütern Boden und Wasser, die durch den Rhein- Sieg- Kreis in das Verfahren eingebracht wurden.

Als Hinweis wird gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung geregelt, dass technische Regelwerke wie z.B. DIN- Normen bei der Kreisstadt Siegburg eingesehen werden können.



## **7. Durchführung**

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Der Kreisstadt Siegburg entstehen daher keine Kosten.

Die Realisierung der Planung wurde im Durchführungsvertrag geregelt, der unterschriftsreif vorliegt.