

STADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39, “Ehemaliges Odenthalgelände/ westlich Luisenstraße”

Begründung

Stand: 27. Februar 2013

Vorhabenträger:



Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
47623 Kevelaer

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase

SU04_beg_satzung.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<u>PLANUNGSANLASS</u>	2
2.	<u>VERFAHRENSGESTALTUNG</u>	2
3.	<u>LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES</u>	2
4.	<u>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</u>	3
5.	<u>BESTANDSSITUATION</u>	4
6.	<u>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</u>	5
7.	<u>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</u>	7
8.	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</u>	9
9.	<u>KENNZEICHNUNG UND HINWEISE</u>	9
10.	<u>DARSTELLUNG DER RELEVANTEN UMWELTBELANGE</u>	9
11.	<u>DURCHFÜHRUNG</u>	11

Anlagen

- BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse, Ansiedlung von Lebensmittelmärkten am Standort Siegburg, Luisenstraße, Köln im Januar/ Mai 2012
- Angenvoort + Barth/ Runge + Kückler: Verkehrsuntersuchung Nahversorgungszentrum Luisenstraße in Siegburg, Krefeld/ Düsseldorf im Juli 2012
- Angenvoort + Barth: Erschließung Luisenstraße in Siegburg, Entwurfsplanung, Krefeld im August 2012
- Angenvoort + Barth: Entwässerungstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan, Krefeld im Oktober 2012
- TÜV Nord Systems: Geräuschemissionen und –immissionen durch ein geplantes Geschäftshaus an der Luisenstraße in Siegburg, Essen im Mai 2012, redaktionell ergänzt im Oktober 2012
- TÜV Nord Systems: Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr nach Realisierung des geplanten Nahversorgungs-zentrums an der Luisenstraße in Siegburg, Essen im Mai 2011
- Beratungsgesellschaft NATUR: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG, Nackenheim im Mai 2012
- Beratungsgesellschaft NATUR: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39, Stadt Siegburg, artenschutzrechtlicher Beitrag, Nackenheim im Juli 2011
- Geologie-, Bau- und Umweltconsult: Nutzungsorientierte Untersuchung im Bereich der Altstandortverdachtsfläche 5109/ 1170, Siegburg, Luisenstraße, Alfter im Mai 2009, ergänztes Schreiben im August 2011
- Archaeologie.de: Archäologischer Sachstandsbericht, Duisburg im Juni 2009

1. Planungsanlass

Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH aus Kevelaer als Vorhabenträger möchte in Ergänzung zum bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche im Planbereich einen Lebensmittelsupermarkt als Vollversorger mit ca. 1.600 qm Verkaufsfläche und einen weiteren Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.150 qm Verkaufsfläche entwickeln. Neben den Gebäuden sollen ca. 136 Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs realisiert werden.

Die Intention des Vorhabenträgers deckt sich mit den Vorstellungen der Kreisstadt Siegburg, da das ehemalige Betriebsgelände des Autohauses Odenthal einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden kann. Die Konzentration der Einzelhandelsnutzungen am Standort Luisenstraße würde dazu dienen, die Nahversorgungsfunktion für die nördlich der Innenstadt liegenden Stadtteile Brückberg und Nordstadt zu stärken.

Dazu ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig. Die Dipl.-Ing. Josef Schoofs Immobilien GmbH hat mit Schreiben vom 03.05.2012 einen neuen Antrag auf Erweiterung des Vorhabengebietes und Änderung des Vorhabens nach § 12 (2) BauGB bei der Stadt Siegburg gestellt. Dabei hat sie als wesentliche Voraussetzung der Stadt Siegburg die Grundstücksverfügbarkeit über die Flurstücke 1492, 2146 und 2159 in der Gemarkung Siegburg, Flur 7 nachgewiesen.

Die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 per Aushang im Rathaus Siegburg statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel erneut um Stellungnahme gebeten.

Das Bebauungsplanverfahren kann auf dieser Grundlage abgeschlossen werden.

2. Verfahrensgestaltung

Da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung im Sinne der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm versiegelte Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

In der vorliegenden, allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben nicht UVP- pflichtig ist, so dass der § 13a BauGB hier Anwendung finden kann.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist kein ökologischer Ausgleich notwendig, da der Eingriff bereits so gewertet wird, als wäre er vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht mit Monitoring ist ebenfalls entbehrlich. Gleichwohl werden die relevanten Umweltaspekte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Begründung und der o.g. allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles beschrieben und bewertet.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,3 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 2075 an der Luisenstraße,
- im Osten durch die Luisenstraße selbst, zzgl. eines geplanten Mini- Kreisverkehrsplatzes,
- im Süden durch das Gelände des bestehenden Lebensmittelmarktes und die bestehende Bebauung an der Aggerstraße und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 2146.

Der Vorhabenträger ist über die Flurstücke 1492, 2146 und 2159, die den größten Anteil am Plangebiet besitzen, bereits verfügungsberechtigt. Über Tauschgrundstücke im Bereich der Villa an der Luisenstraße hat

er mit dem dortigen Eigentümer vertragliche Regelungen getroffen, die die Verfügung über die entsprechenden Flurstücksteile sichern, um die vorgesehene Erschließung zum Marktgelände zu gewährleisten. Die übrigen Flächen im östlichen Teil des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen. In diesem Bereich soll der Knoten Luisenstraße/ Barbarossastraße und neue Markteinfahrt zu einem Mini-Kreisverkehrsplatz umgebaut werden.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Gemäß „Ziel 2“ des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Nach dem aktuell geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg ist der geplante Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen gemäß §§ 4 Abs. 1 Satz 2, letzter Halbsatz, 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG. Das bedeutet, sie sind mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen und können bei der Abwägung mit anderen relevanten Belangen überwunden werden. In der vorliegenden Planungssituation ist zu berücksichtigen, dass sich der Standort – aufgrund der konkreten örtlichen Situation, in der bereits ein Aldi- sowie ein Netto-Markt in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorhanden sind – mit der Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters und des Discountmarktes zu einem Nahversorgungsschwerpunkt entwickelt. Die Stadt Siegburg beabsichtigt zudem, ihr Zentrenkonzept entsprechend zu ändern, um den Standort künftig als Nahversorgungszentrum für das nördliche Stadtgebiet auszuweisen. Dem betreffenden sonstigen Erfordernis der Raumordnung ist insoweit Rechnung getragen.

Beteiligung der Bezirksregierung und des regionalen Arbeitskreises (:rak)

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 10.08.2012 gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) beteiligt und um Bestätigung gebeten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 39 gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sowie die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegen stehen.

Da der geltende Flächennutzungsplan den Planbereich hauptsächlich als „Mischgebiet“ (MI), auf der Westseite als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darstellt, wird durch die Planung des Vorhabenträgers eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Sondergebiet“ (SO) erforderlich. Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren, kann gemäß § 13 a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 informierte die Stadtverwaltung innerhalb des :rak - Verfahrens über das Vorhaben und seine möglichen Auswirkungen (Abstimmung im Rahmen des regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Die Stadt nimmt das Planvorhaben zum Anlass, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Siegburg im Parallelverfahren fortzuschreiben mit dem Ziel, ein „Nahversorgungszentrum Brückberg“ auszuweisen. Es wurde um Rückmeldung bis zum 28.09.2012 gebeten, sofern seitens der beteiligten :rak- Mitglieder Bedenken gegen die Planung bestehen. Da keine Stellungnahmen seitens der :rak -Mitglieder vorgebracht wurden, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im regionalen Konsens erfolgt.

Mit Schreiben vom 12.09.2012 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 und die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet ehemaliges „Odenthal-Gelände“/ westlich Luisenstraße) keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für den Planbereich entlang der Luisenstraße als Hauptverkehrszug ein Mischgebiet dar. Im Übergangsbereich zur JVA ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird für das Vorhabengebiet im Wege der Berichtigung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel angepasst, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt (s.o.). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

4.3 Bebauungsplanung

Für das engere Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor. Der nördlichste Teil des Plangebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/2, der am 23.08.1975 rechtskräftig wurde, überlagert. Dort sind und bleiben öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.4 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Die BBE Handelsberatung, Niederlassung Köln hat im Jahre 2009 im Auftrag der Stadt Siegburg ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erstellt. Das Plangebiet liegt in nördlicher Verlängerung des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums City- Siegburg (siehe Seite 70). In Abbildung 49 ist die „Siegburger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente im Konzept enthalten. Auch die nicht- zentrenrelevanten Sortimente sind darin aufgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse der o.g. Firma BBE zum Vorhaben angefertigt und ergänzt (siehe Anlage zur Begründung). Der Gutachter schlägt vor, das Vorhabengebiet zu einem Nahversorgungszentrum für die nördliche Kernstadt auszubauen, um die wohnungsnah Versorgung zu verbessern. Dadurch kann das Zentrenkonzept der Stadt Siegburg zielgerichtet weiterentwickelt werden.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die einwohnerreichen Stadtteile Brückberg, Nordstadt und die nördliche Innenstadt. Dort existiert eine unterdurchschnittliche Nahversorgungsausstattung, insb. im Bereich der Lebensmittelsupermärkte. Die Innenstadt kann aufgrund fehlender Entwicklungsflächen diese Nahversorgungsfunktion nicht übernehmen. Vielmehr ist durch die Schließung der Kaisers Filiale im Jahre 2012 mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen.

Gutachterlich werden für die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche zusammenfassend nur geringere Wettbewerbsverschärfungen erwartet, die sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen bewegen. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird nicht erheblich tangiert. Hohe Umverteilungseffekte sind für die Betriebe der wohnungsnahen Versorgung im nördlichen Stadtgebiet prognostiziert. Unter städtebaulichen Aspekten sind durch die Planung jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da –selbst bei Schließung von ansässigen Betrieben- durch die Schaffung eines breiten Angebotes verschiedener Betriebstypen eine Verbesserung der Nahversorgung erreicht werden kann.

5. Bestandssituation

5.1 Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes diente dem ehemaligen Autohaus Odenthal als Betriebsgrundstück. Einzelne, leer stehende Baulichkeiten sind noch erhalten, wurden bereits für den bestehenden Lebensmittel-Discountmarkt abgerissen bzw. werden im Zuge der Realisierung der beiden neuen Märkte abgebrochen.

Angrenzend an das Plangebiet liegt das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wohnhaus des Brauereibesitzers Jos. Breuer, „Villa Breuer“, in der Luisenstraße 88. Dieses Gebäude ist zu Büro- und Wohnflächen umgenutzt worden. Da aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes hier kein weiteres bauplanungsrechtliches Erfordernis besteht, wird das Grundstück nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Im Umfeld des Plangebietes herrscht die Wohn- und Mischnutzung vor. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen (Flurstück 2146) sowie das Gelände der Justizvollzugsanstalt Siegburg.

5.2 Freiflächen

Neben der noch bestehenden, ehemaligen Ausstellungshalle der Firma Odenthal ist der überwiegende Teil des ehemaligen Betriebsgeländes (Flurstück 2159) als teil- bzw. unversiegelt zu bewerten. Hier herrscht ein artenarmer Scherrasen vor.

Die Flurstücke 1492 und 2146 stellen ehemalige Gartenparzellen dar, die verwildert sind. Das Gelände wird neben Gebäuderesten durch Laubbäume (u.a. Walnuss, Hasel, Spitzahorn, Eiche, Weißdorn, Kirschen) und einige Fichten geprägt. Die Kraut- und Strauchschicht wird durch dichte Brombeer- und Brennnesselstruktur gebildet. Der optische Eindruck wird durch Ablagerungen bestehend aus Grünschnitt und Sperrmüll beeinträchtigt.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Es bestehen gute Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Mit der Luisenstraße als klassifizierte Landesstraße (L 333), die einen durchschnittlichen, täglichen Verkehr (DTV) von ca. 10.000 Kfz/24 h in der Bestandssituation aufweist, ist eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung gegeben. Die Siegburger Innenstadt und die Anschlussstelle an die B 56n sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Mit den Buslinien 501 und 503 besteht an der Haltestelle Ernststraße eine fußläufige Erreichbarkeit zum Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Innenstadt. Die Buslinien verkehren werktags im 20-minütigen Grundtakt.

5.4 Technische Infrastruktur

Alle nachstehenden Medien der Versorgungsträger sind bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

In der Luisenstraße liegt ein Mischwasser- Kanalsystem an, an das das Plangebiet angeschlossen wird. Nähere Angaben zur Planung erfolgen im Kapitel 6.4.

Die Rhenag betreibt im Bereich der Luisenstraße verschiedene Gas-, Wasser- und Elektroleitungen und –anlagen. Davon ausgehend bestehen zur Villa und dem bestehenden Lebensmittelmarkt entsprechende Hausanschlüsse.

Auch die Deutsche Telekom betreibt im Bereich der Luisenstraße verschiedene Versorgungsanlagen. Auch hier sind zur Villa und dem vorhandenen Lebensmittelmarkt Hausanschlüsse verlegt.

Versorgungsanlagen, die von der PLEdoc betreut werden, sind durch die Planung nicht betroffen.

6. Beschreibung des Vorhabens

6.1 Zielsetzung

Oberziel der Planung ist es, ein neues Nahversorgungszentrum für den Siegburger Norden (Stadtteile Brückberg, Nordstadt und nördliche Innenstadt) zu schaffen.

Mit dem bestehenden Lebensmittel- Discountmarkt von ca. 800 qm Verkaufsfläche und seinen ca. 90 umgebenden Stellplätzen ist ein erster Baustein dieser Zielsetzung bereits realisiert worden.

Mit der zusätzlichen Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes als Vollversorger mit maximal 1.600 qm Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.150 qm Verkaufsfläche zzgl. weiterer ca. 136 Stellplätze wird dieses Ziel vervollständigt.

6.2 Städtebauliche Ausformung

Die beiden neuen Märkte mit Flachdächern und leicht geneigten Pultdächern ergänzen den baulichen Bestand des bestehenden Discountermarktes. Die Gebäude gruppieren sich um die insgesamt ca. 226 Stellplätze; davon

ca. 136 Stellplätze im Vorhabengebiet. Die Stellplätze werden durch Grünstreifen und Baumpflanzungen aufgelockert.

Die Gebäude rücken stark von der als Stadteingang fungierenden Luisenstraße ab. Sie treten von der Straße aus städtebaulich in den Hintergrund. Auch die Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Villa am Einfahrtbereich zur Luisenstraße wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Andienung der beiden neuen Märkte mit LKW's wird in den Seitenbereichen angeordnet und zum Teil mit der bestehenden Andienung des Discounter- Marktes kombiniert. Auch durch die vorgesehene Überdachung treten sie optisch weniger in Erscheinung und die Lärmauswirkungen werden minimiert.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Marktgeländes erfolgt über einen neuen Mini- Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 22 Metern an die Luisenstraße. Die Erschließung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes soll zusätzlich über die Kreisverkehrsanlage erfolgen. Die genaue Ausformung des Knotens erfolgte dabei in einem RE- Entwurf mit Markierungs- und Beschilderungsplan und weiteren Unterlagen, die mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt wurden. Die Ergebnisse flossen in eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ein.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung als Anlage der Begründung hat den Ausbau des Knotens Luisenstraße/ Barbarossastraße/ Marktgelände in Form eines Mini- Kreisverkehrsplatzes untersucht. Dabei zeigt er nach der Bewertung die Qualitätsstufe B. Der Minikreis hat im Vergleich zur LSA- geregelten Kreuzung einige Vorteile. Neben dem Komfortgewinn sprechen weitere Gründe für den Umbau der bisherigen Kreuzung zu einem Mini- Kreisverkehrsplatz. Sie lassen sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Aufwertung der vorhandenen Erschließung
- Bündelung der Verkehre
- Kompaktere Knotenpunktform
- Reibungsloser Verkehrsablauf unter Abwicklung zusätzlich entstehender Verkehre
- Entschärfung von Gefahrenpunkten
- Verbesserung der Übersichtlichkeit
- Reduzierung der Geschwindigkeit der Autofahrer
- Erstellung von fußgängergerechten Querungsmöglichkeiten über kurze Wege und kurze Wartezeiten und
- die Verbindung der Nordstadt mit dem neuen Nahversorgungsschwerpunkt.

Vom Mini- Kreisverkehrsplatz aus ist eine private Erschließung auf das Betriebsgelände der beiden Märkte mit den ca. 136 neuen Stellplätzen geplant. Die öffentliche Verkehrsfläche reicht noch ein Stück weit in das Marktgelände hinein, damit der Fußgängerüberweg im Wegeverlauf der Luisenstraße noch innerhalb von öffentlichen Flächen liegt.

6.4 Technische Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser im Mischsystem in Richtung der Luisenstraße. Eine entwässerungstechnische Stellungnahme des Büros Angenvoort + Barth liegt vor, die nachweist, dass die kanaltechnische Erschließung gesichert ist (siehe Anlage zur Begründung). Für die Pufferung des Niederschlagswassers ist daher ein Rückhaltekanal mit einem Volumen von ca. 91 cbm notwendig, der vom Vorhabenträger unterhalb der Stellplatzanlage im Plangebiet errichtet wird. So wird sichergestellt, dass maximal 104 Liter Abwasser pro Sekunde dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeleitet wird. Weitere Details werden in der Ausführungsplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.

Der § 51a LWG kommt im vorliegenden Falle nicht zur Anwendung, da das Plangebiet am Stichtag am 01.01.1996 bereits überwiegend baulich genutzt war. Es besteht eine öffentliche Kanalisation in der angrenzenden Luisenstraße, die effizient ausgelastet werden soll. Zusätzlich spricht gegen eine Versickerung von Niederschlagswasser, dass das Plangebiet von einer Altstandortverdachtsfläche berührt wird.

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme innerhalb der Luisenstraße. Die Leitungsbestände werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Sie werden als neue Hausanschlussleitungen in das Plangebiet

verlängert.

Für den Lebensmittelsupermarkt ist ein eigener Transformator notwendig. Er ist als technische Nebenanlage innerhalb der Baugebietsflächen zulässig.

Die Leistungsfähigkeit der Medien wurde bei den Versorgungsträgern abgefragt und bestätigt.

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein eigenständiges Energiekonzept erarbeitet. Die wesentlichen Inhalte dieses Konzeptes können wie folgt zusammengefasst werden:

Durch die hochwertige Dämmung der Gebäudehülle werden die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten bezogen auf den Mittelwert der jeweiligen Bauteile nach EnEV 2009 unterschritten. Zur Vermeidung von Zugluft werden die Kundeneingänge durch Windfanganlagen und weitere technische Maßnahmen wirkungsvoll geschützt, so dass keine unnötige Wärme verloren geht.

Beide Geschäftshäuser werden mit einer eigenen Heizungs-/ Lüftungsanlage betrieben. Es wird die Prozesswärme aus der Kälteerzeugung von Kühltruhen etc. für die Vorerwärmung der Warmwasseraufbereitung und der Heizung genutzt. Überschüssige Wärme wird zwischengespeichert. Dadurch kann insb. in den Sommermonaten der Energieaufwand deutlich reduziert werden.

Auch die Wärmerückgewinnung aus der Lüftung und die Nachtkühlung unter Zuhilfenahme moderner Regel- und Steuerungstechnik lässt den Wirkungsgrad der Anlagen steigen.

Die Beleuchtung erfolgt mit modernen Strahlern und Lichtbändern. Die Ausleuchtung der Kunden-, WC- und Sozialräume erfolgt bedarfsgerecht über eine aufwendige Steuerungstechnik (Präsenzmelder inkl. Tageslichtsensoren).

Die Mülllagerung der beiden Märkte erfolgt jeweils im Bereich der Anlieferung (Rampe). Hier wird jeweils ein sogenannter Presscontainer gestellt, in dem Pappen und Kartonagen zerkleinert bzw. gepresst werden. Die Container werden von durch den Nutzer beauftragte Entsorgungsunternehmen geleert bzw. ausgetauscht. Folien werden ebenfalls speziell entsorgt. Der übliche Hausmüll (Restmüll, gelbe Tonne) wird mit handelsüblichen Mülltonnen über die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Beim Vollsortimenter gibt es zusätzlich den sogenannten Nassmüll (Abfälle der Frischwaren, z.B. Obst/Gemüse). Dieser wird in einem speziellen Kühlraum im Gebäude zwischengelagert und durch ein Unternehmen entsorgt. Da der Parkplatz durch LKWs/Sattelzüge für den Anlieferverkehr befahren werden kann, sind diese Flächen auch für die Entsorgungsfahrzeuge geeignet.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO mit einer speziell auf das Vorhaben abgestimmten Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel beinhaltet alle Nutzungen, die für eine zweckdienliche Nutzung des Lebensmittelsupermarktes als Vollsortimenter und des Lebensmitteldiscountmarktes notwendig und üblich sind. Zur Abrundung des Angebotes werden ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel ein Backshop oder ein Kundenbistro zugelassen.

Die BBE Unternehmensberatung GmbH aus Köln hat ein Gutachten für das geplante Vorhaben erstellt bzw. ergänzt (siehe Anlage zur Begründung). Es wurde eine Verkaufsfläche von maximal 2.750 qm im Bebauungsplan festgesetzt. Davon sind maximal 1.600 qm für den Lebensmittelsupermarkt und maximal 1.150 qm für den Lebensmitteldiscountmarkt vorgesehen.

Zusätzlich zur maximalen Obergrenze der Verkaufsfläche wurde der Lebensmittelsupermarkt nach der Größe der für die vorgesehenen Nutzungen relevanten, nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen als Kernsortiment gegliedert, so dass auch eine Feinsteuerung der Flächenbelegung gegeben ist. Daneben werden auf maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche auch Randsortimente aus dem Bereich des zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimentes ermöglicht. Dies dient vor allem dazu, besondere Verkaufsfaktionen zuzulassen.

Der Lebensmitteldiscountmarkt ist bereits an einem anderen Standort im Einzugsbereich des Vorhabens ansässig und soll lediglich verlagert werden. Er bedarf insb. der Steuerung bzgl. der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die Randsortimente, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Daher wird hier eine Quote von maximal 20 % der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzt, die vorhabenbezogen auch mit dem Betriebskonzept des Betreibers konform geht.

Alle Sortimentsangaben orientieren sich an der Siegburger Liste, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg aus dem Jahre 2009 enthalten ist.

Grund für die detaillierten Festsetzungen sind der Schutz der Siegburger Innenstadt als Hauptzentrum, des Nahversorgungszentrums Stallberg und auch der Nachbarkommunen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich an der Obergrenze, die § 17 (1) BauNVO für Sondergebiete vorgibt. Damit wird eine zweckdienliche Verdichtung ermöglicht, die auch die notwendigen Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens eröffnet.

Um den mit dem Vorhaben verbundenen Versiegelungsgrad auch durch die vorgesehenen Stellplätze und Nebenanlagen planungsrechtlich nach § 19 (4) BauNVO zu sichern, wird festgesetzt, dass das Plangebiet bis zu einem Wert von 0,95 durch diese Anlagen überbaut werden kann. Bei den Nebenanlagen handelt es sich zum Beispiel um einen möglichen, neuen Trafostandort, die vorgesehenen Einkaufswagenboxen oder die Fußwege im Bereich der Stellplatzanlage. Die Überschreitung der in § 19 (4) BauNVO geregelten Kappungsgrenze von 0,8 begründet sich mit der Vorbelastung des Schutzgutes Boden als hoch versiegelte Betriebsfläche eines ehemaligen Autohauses und aufgrund des Umstandes, dass im Boden erhöhte Bleiwerte nachgewiesen wurden. Als ausgleichender Umstand kann die Begrünung der Stellplatzanlage mit Pflanzstreifen und Bäumen benannt werden.

In Anlehnung an die Hochbauplanung wird als maximale Gebäudehöhe eine Höhe von 83,0 Metern üNNH vorgegeben. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 73,5 Metern üNNH können die Hochbauten damit eine maximale Höhe von ca. 9,5 Metern über Gelände erreichen. Technische Aufbauten wie zum Beispiel Kamine und Lüftungsanlagen, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, können laut den Festsetzungen die Vorgabe zu der maximalen Gebäudehöhe um ein Maß von 2,00 Metern überschreiten. Diese Festsetzung verleiht der Hochbauplanung die notwendigen Gestaltungsspielräume im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

7.3 Bauweise

Der geplante Baukörper geht über eine offene Bauweise, die nach § 22 (2) BauNVO auf 50 Meter begrenzt ist, hinaus. Daher muss, um das Vorhaben realisieren zu können, eine abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässt, festgesetzt werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie sind auf die Hochbauplanung abgestimmt und lassen noch geringfügige Verschiebungen der Hochbauten innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu.

Um vorhabenbezogen eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zum Beispiel durch Dachvorsprünge oder Überdachungen, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, zu ermöglichen, wird geregelt, dass die Baugrenzen durch entsprechende bauliche Anlagen bis zu einem Maß von 2,50 Meter überschritten werden dürfen.

Im östlichen Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt wird eine Baulinie festgesetzt. Hier ist es aus Lärmschutzgründen für die südlich angrenzenden Wohnbebauung wichtig, dass eine möglichst kleine Lücke zwischen den beiden Baukörpern verbleibt.

7.5 Stellplätze

Um die Gestaltung der privaten Erschließungsanlagen zu regeln und die Annahmen aus dem Lärmgutachten zu sichern, werden Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt, bzw. bestimmt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit ergeben sich im Rahmen des Bauantragsverfahrens noch geringfügige Gestaltungsspielräume, wenn die überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig durch die Hochbauten ausgenutzt werden sollten.

7.6 Begrünung der Stellplatzanlage

Innerhalb des Plangebietes ist die Pflanzung von mindestens 13 standortgerechten Einzelbäumen als Hochstamm im Bereich der geplanten Pkw-Stellplätze mit einer entsprechenden Unterpflanzung in Form von Bodendeckern vorgesehen. Einzelbäume stellen ein wichtiges Strukturelement dar. Die optische Wirkung der Versiegelung des Geländes wird abgemildert und es entsteht ein aufgelockertes Bild. Teile der Abstrahlungswärme der Stellplatzfläche und des anfallenden Niederschlagswassers können von den Bäumen aufgenommen und verwertet werden.

Die Baumarten und die Pflanzgüte werden festgesetzt, um günstige Wuchsbedingungen, die auf den Standort abgestimmt sind, zu gewährleisten.

7.7 Verbot von Ein- und Ausfahrten

Damit nur am südwestlichen Arm des neuen Mini- Kreisverkehrsplatzes auf das Marktgelände eingefahren werden darf, wird festgesetzt, dass außerhalb dieses Bereiches Ein- und Ausfahrten auf das Marktgelände nicht zulässig sind. Damit wird die Leichtigkeit und Zügigkeit des Verkehrsablaufes auf der als L 333 klassifizierten Luisenstraße gesichert.

7.8 Führung von Versorgungsleitungen

Um optische Beeinträchtigungen auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Versorgungsleitungen aller technischen Medien unterirdisch zu erfolgen hat. Dies wird vom Vorhabenträger so umgesetzt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Da Werbeanlagen sich negativ auf das Erscheinungsbild auswirken können, werden gestalterische Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Besonders störend wird Werbung empfunden, die mit aggressiven Farben, Spiegelungen, wechselndem oder bewegtem Licht arbeitet. Desweiteren wirkt Werbung unangemessen, wenn sie unsachgemäß an Bäumen, Lampen oder Schornsteinen befestigt wird. Daher wird solche Art von Werbeanlagen ausgeschlossen.

Um die Proportionen des Gebäudes nicht zu stören, wird die Höhe der Werbeanlage auf max. 2 Meter über der maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die Höhe des Werbeträgers wird mit maximal 8 Metern vorgegeben, um die Wirkung der unter Denkmalschutz stehenden Villa an der Luisenstraße nicht zu beeinträchtigen. Die Traufhöhe der Villa liegt bei ca. 14 Meter und die Höhe des Turms bei ca. 20 Meter über dem Straßenniveau der Luisenstraße. Der Werbeträger bleibt mit 8 Metern Höhe weit unter den o.g. Höhen der Villa zurück, so dass die prägende, optische Wirkung der Villa im Vordergrund bestehen bleibt.

9. Kennzeichnung und Hinweise

Vorsorglich wird die Altstandortfläche 5109/ 1170, die sich unterhalb des ehemaligen Betriebsgrundstückes befindet, gekennzeichnet (siehe auch Punkt 10.1) und als Hinweis aufgenommen.

Es werden entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern sowie zum Umgang mit Bodenaushub und –einbau, zum Fluglärm, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zu möglichen Kampfmitteln in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

10. Darstellung der relevanten Umweltbelange

In diesem Kapitel werden die für die Planung relevanten Umweltaspekte auf Grundlage der vorliegenden Gutachten (siehe Anlage zur Begründung) herausgearbeitet. Ein detaillierter Umweltbericht ist nicht notwendig, da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Weitere Angaben enthält die als Anlage zur

Begründung beigefügte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

10.1 Altstandortfläche

Die Geologie-, Bau- und Umweltconsult (GBU) aus Alfter hat im Mai 2009 ein Gutachten zur nutzungsorientierten Untersuchung im Bereich des Altstandortes 5109/ 1170 vorgelegt und durch eine Stellungnahme aus August 2011 ergänzt (siehe Anlage zur Begründung).

Es wurden Rammkernsondierungen bis zu einem Meter unter Gelände niedergebracht und die entnommenen Bodenproben zu fünf Mischproben zusammengestellt. Im bisher bereits baulich genutzten Bereich wurden ein Meter mächtige Anfüllungen im Wesentlichen aus Ziegel- und Betonbruch in einer sandigen Matrix angetroffen. Im Bereich der Gartenparzellen wurde direkt der gewachsene Boden in Form eines sandigen Kieses bzw. kiesigen Sandes erbohrt.

Die chemischen Analysen erwiesen sich als überwiegend unauffällig. Lediglich im Bereich der Mischprobe 2 (südlich anschließende Fläche, an die noch bestehende Ausstellungshalle der ehemaligen Firma Odenthal) wurden erhöhte Bleiwerte (693 mg/kg) festgestellt.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom August 2011 hat der Gutachter die o.g. Aussagen im Hinblick auf die vorgesehene, gewerbliche Nutzung neu bewertet. Demnach wird nun auch der Prüfwert der BBodSchV für Industrie- und Gewerbeflächen von 2.000 mg/kg für Blei eingehalten. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Altstandortfläche wurde vorsorglich aus dem Kataster des Rhein- Sieg- Kreises als zeichnerische Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen. Außerdem wurde ein Hinweis aufgenommen.

10.2 Immissionsschutz

Der TÜV Nord aus Essen hat im Mai 2012 ein Lärmgutachten zur Ansiedlung der geplanten Märkte vorgelegt und im Oktober 2012 redaktionell ergänzt (siehe Anlage zur Begründung). Es wurden nur am IP 5 (MI- Gebiet) eine sehr geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um 0,1 dB(A) festgestellt. Diese Überschreitung ist im Rahmen der planerischen Abwägung vertretbar, da ansonsten die unter Denkmalschutz stehende Villa mit hohen Lärmschutzwänden umgeben werden müsste.

Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte übersteigen, ist sowohl am Tage als auch in der Nacht nicht zu rechnen. Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 Metern vom Betriebsgrundstück nach Punkt 7.4 TA Lärm zeigt, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich sind.

Außerdem hat der TÜV Nord im Mai 2012 auch die Lärmsituation im Hinblick auf den Verkehrslärm im Bereich der Luisenstraße untersucht und bewertet (siehe Anlage zur Begründung). Dabei wurde das Verkehrsaufkommen im Ist- Zustand und im Falle der Umsetzung der Planung aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten übernommen. Die Ergebnisse zeigen, dass an den 6 maßgeblichen Immissionspunkten, an denen auch die Wohnnutzung besteht, die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV bereits heute mit Werten zwischen 58,3 bis 67,7 dB(A) überschritten werden. Die Vorbelastung im Bereich der als überörtliche Straße wirkenden Luisenstraße als L 333 ist damit vergleichsweise hoch. Demgegenüber werden sich nach Errichtung des Vorhabens die Beurteilungspegel im Bereich zwischen 0,5 und 1,0 dB(A) erhöhen.

Der Gutachter kommt daher zur abschließenden Bewertung, dass durch die nur unwesentlichen Änderungen bzgl. der Geräuschbelastungen resultierend aus dem anlagenbezogenen sowie dem verkehrlich induzierten Lärm keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

10.3 Artenschutz

Die Beratungsgesellschaft Natur aus Nackenheim hat im Mai 2009 einen artenschutzrechtlichen Beitrag vorgelegt und im Juli 2011 ergänzt (siehe Anlage zur Begründung). Darin wurde das Plangebiet mit seinen Bauwerken sowie der Baum- und Strauchschicht auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Tierarten untersucht.

Artenschutzrechtliche Tatbestände wurden nicht festgestellt. Der Gutachter schlägt aber folgende Vermeidungsmaßnahmen vor:

- Zwischen Baufeldfreimachung und Erdarbeiten soll für 2 Werkstage der Tierwelt Gelegenheit geben, das große Baugrundstück zu verlassen (Vergrämungseffekt).
- Zur Begrünung sollen möglichst gebietsheimische Strauch- und Baumarten regionaler Herkunft verwendet werden, um günstige Nahrungshabitate für Vögel und Kleinsäuger bereitzustellen.
- Es soll eine ökologische Baubegleitung bzw. Abstimmung des Bauzeitenplanes mit den Belangen des Artenschutzes durchgeführt werden.

Für die im Bereich der Stellplätze vorgesehenen Bäume sind Arten regionaler Herkunft vorgesehen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

10.4 Bodendenkmalpflege

Die Firma Archaeologie.de hat im Juni 2009 archäologische Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung), in denen sie der von der Bodendenkmalpflege aufgeworfenen Frage nachging, inwiefern im Bereich des Plangebietes hallstattzeitliche Urnengräber mit Leichenbrand in einem größeren Gräberfeld vorhanden sind.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass sich diese Vermutung nicht erhärtet hat. Vorsorglich wird jedoch ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

11. Durchführung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

Die Realisierung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Köln, den 27.02.2013

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln



Stefan Haase