

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
3029/VII

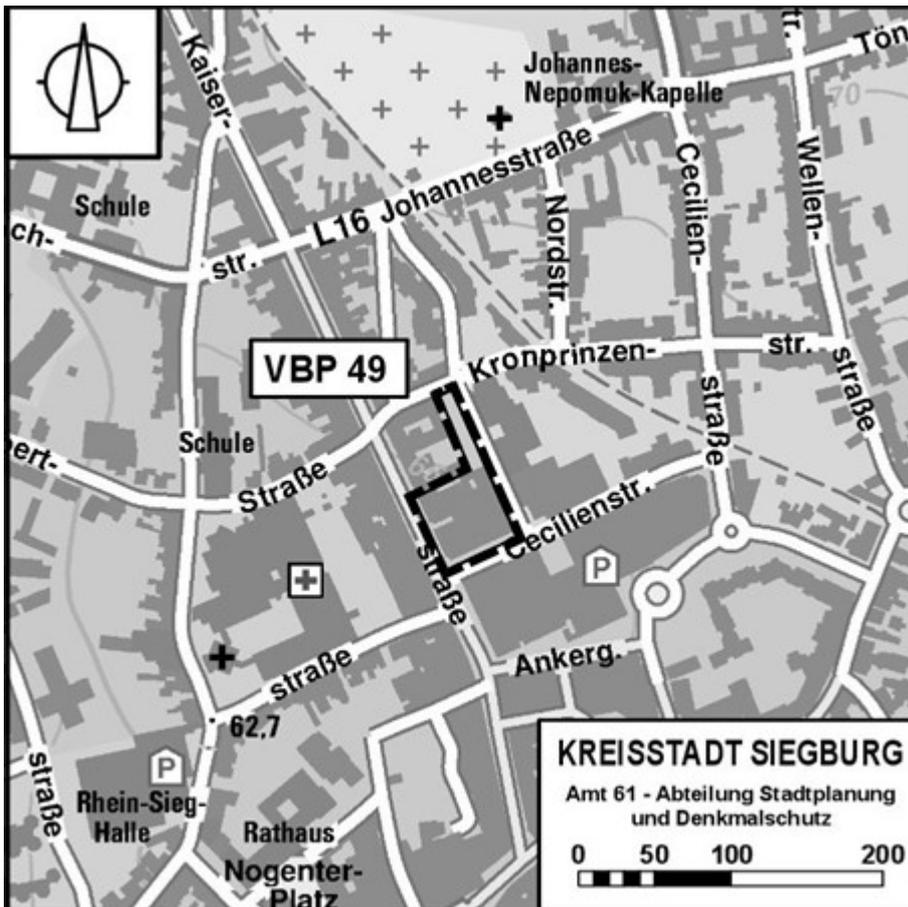
**Gremium:** Rat der Kreisstadt Siegburg öffentlich  
**Sitzung am:** 25.06.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49**

**Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus**

Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs



**Sachverhalt:**

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 04.12.2019 für den im Übersichtsplan markierten, ca. 2.800 qm großen Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße in der Gemarkung Siegburg, Flur 5 (ehemaliges „Goldberg-Areal“) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 gem. § 12 BauGB gem. Antrag der PSP Siegburg GmbH, Köln, vom 15.11.2019. Mittels des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt sieben Geschossen sowie einer Tiefgarage geschaffen werden. Der Planungsausschuss beschloss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 28.02.2020 statt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.03.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 12.03.2020 bis 10.04.2020 statt, wobei die Beteiligung aufgrund der Kontaktsperre, ausgelöst durch die Corona-Pandemie, fast ausschließlich nur web-basiert erfolgen konnte. Eine juristische Prüfung hat ergeben, dass die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus verfahrenstechnischer Sicht nicht notwendig ist.

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden von behördlicher Seite 17 Stellungnahmen abgegeben, von privater Seite wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Alle von privater und behördlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Anhang (Anlage 1) behandelt.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson A	30.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbildung des 5./6. Obergeschosses als Mansarddach (jedoch nur 3-seitig, straßenseitig orientiert)</li> <li>- Bei gleichzeitigem Vorziehen der Traufkante durch ein ca. 70° steiles Dach würde für den Investor nur ein geringer bis gar kein Verlust vermarktbarer Flächen entstehen, aber den Übergang zum anschließenden Steildachstadtbild angemessener ausbilden.</li> <li>- Neben den verbleibenden Loggien könnte die Dachhaut aus einer Bekleidung in anthrazitfarbenen Zinkblechscharen den optischen Übergang zur Ziegeldeckung der Kaiserstraße darstellen.</li> <li>- keine grundsätzlichen Bedenken</li> </ul>

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf	31.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel erforderlich</li> <li>- Verweis auf sofortige Einstellung der Bauarbeiten, falls doch Kampfmittel gefunden werden</li> <li>- Sicherheitsdetektion empfohlen bei</li> </ul>

			erheblichen mechanischen Belastungen
2	Rhein-Sieg-Netz GmbH	27.01.2020	- keine Bedenken (Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung)
3	<p>PLEdoc GmbH - Leitungsauskuft im Auftrag der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE</li> <li>- Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul>	29.01.2020	<p>- Keine Bedenken, da die verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</li> <li>• Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</li> </ul> <p>- Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektgebiets bedarf es einer erneuten Abstimmung</p>
4	Wahnbachtalsperrenverband	29.01.2020	- Keine Bedenken, da keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind
5	Amprion	30.01.2020	- Keine Bedenken, da im Planbereich keine Hochspannungsleitungen vorhanden sind und keine Planungen vorliegen
6	Stadtbetriebe Siegburg AöR	31.01.2020	<p>- Keine Bedenken</p> <p>- Anfallendes Niederschlagswasser</p>

			ist in jedem Fall den vorhandenen Regenwasserkanälen (Kaiserstraße, Cecilienstraße, Theodor-Heuss-Straße) zuzuführen
7	RSAG AöR	31.01.2020	- Es werden keine Bedenken erhoben, da es zu keiner Veränderung im Verlauf der Abfallentsorgung kommt
8	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	19.02.2020	- keine Bedenken sowie Anregungen - keine Berührungen der Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18 LuftVG - Die Aufgaben der Länder gemäß §31 LuftVG bleiben von dieser Stellungnahme unberührt
9	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	19.02.2020	- Keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes - Das LVR verweist auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)
10	Untere Denkmalbehörde Stadtverwaltung Siegburg Amt 611 – Denkmalschutz	20.02.2020	- Keine Bedenken gegen die Planung - Die UDB verweist auf die Erhaltungssatzung Kaiserstraße sowie die Baudenkmäler in der Kaiserstraße
11	Vodafone NRW GmbH	26.02.2020	- Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH vor - Vodafone weist darauf hin, dass sie daran interessiert sind, ihr Netz im Neubaugebiet zu erweitern (bitten um weitere Beteiligung)
12	Rhein-Sieg-Kreis/ Der Landrat / Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	27.02.2020	<b>Erneuerbare Energien:</b> - Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB - Es wird eine Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme (Photovoltaikanlagen u. Blockheizkraftwerke) angeregt  <b>Anpassung an den Klimawandel:</b> - Die Aufnahme von geeigneten

		<p>Maßnahmen zur Abmilderung der Hitzebelastungen wie Dach- und Fassadenbegrünung ist zu prüfen</p> <p><b>Abfallwirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verweis auf die Einhaltung des ordnungsgemäßen Rückbaus und der Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen</li> </ul> <p><b>Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird um die Ergänzung der Unterlagen zur Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung gebeten, da keine prüffähigen Unterlagen vorhanden sind</li> </ul> <p><b>Altlasten und Grundwassermessstellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Bodenluft- und Bodenuntersuchung:</i> Die Untersuchungspunkte im Jahr 2018 lagen ca. 5 – 6 Meter von den 2001 festgestellten Belastungspunkten entfernt.</li> <li>- <i>Grundwasser:</i> Die Lage der Grundwassermessstellen ist in den vorliegenden Gutachten nicht richtig dargestellt. Im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße / Ringstraße) werden erhöhte CKW-Gehalte an den Grundwassermessstellen gemessen. Es wird angeregt, weitere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung „Grundwasser“ in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises durchzuführen. Erst nach weiteren Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung können gesicherte Aussagen für eine gefahrenlose Folgenutzung getroffen werden und ob bei Entsiegelungen im Rahmen des Rückbaus Grundwassergefährdungen zu besorgen sind.</li> <li>- <i>Grundwassermessstellen:</i> Die Grundwasserstellen (8430-020, 8430-022, 8430-046) sind zu erhalten, bzw. bei Zerstörung zu ersetzen und in den Planunterlagen zeichnerisch darzustellen.</li> </ul> <p><b>Grundwasserschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird darauf verwiesen, dass die Entwässerung von Baugruben einer wasserrechtlichen Erlaubnis</li> </ul>
--	--	--

			bedarf, die rechtzeitig zu beantragen ist. Es darf erst nach Vorliegen der entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide mit den Baumaßnahmen begonnen werden
13	Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH	03.03.2020	- Keine Bedenken
14	Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V.	03.03.2020	- Keine Bedenken - Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den Einzelhandelsstandort Siegburg stärkt
15	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	04.03.2020	- Keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden, dennoch berührt die Planung Belange der Baudenkmalpflege - Die bis zu sieben geschossige Bebauung könnte negative Auswirkungen auf die Denkmäler gem. § 3 DSchG NRW sowie auf den Denkmalbereich nach § 2 DSchG NRW haben - Denkmäler (§ 3 DSchG NRW): Kaiserstraße 44, 58 und 64 - „Denkmalbereich Kaiserstraße“ (§ 2 DSchG NRW): Kaiserstraße 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64 (Plangebiet ist Teil dieses Bereiches) - Es wird auf die historischen Handelswege und auf die gerade Sichtachse auf den Michaelsberg hingewiesen - Es wird gebeten die Denkmäler in der Planzeichnung zu kennzeichnen und zudem die Auswirkungen der Planung auf das Denkmal in der Begründung unter dem Unterpunkt Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter darzustellen. - Es wird angemerkt, dass es zu einer erdrückenden Wirkung auf die dreigeschossigen Denkmäler und zu einer nachteiligen Veränderung der städtebaulichen Wirkung durch die geplante Bebauung kommen könnte. - Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine niedrigere Bebauung, welche sich an den Denkmälern und an dem Denkmalbereich Orientiert, empfohlen
16	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.03.2020	- Es ist keine Erweiterung, Verlegung oder Auswechslung von

			<p>Telekommunikationslinien/-anlagen seitens der Telekom geplant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu berücksichtigen, ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig.</li> <li>- Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.</li> </ul>
17	Westnetz GmbH	28.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme), soll nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt werden.</li> <li>- Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Eine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher kann nicht erfolgen, da das Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.</li> <li>- Es sind Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel durch Gasleitungen, Wasserleitungen, Kabel, Kanal, Nachrichtenkabel und Fernwärmeleitung einzuhalten.</li> <li>- In den Textteil sollen entsprechende Hinweise aufgenommen werden.</li> </ul>

### 3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Hinweis auf Umgang mit Kampfmittelfunden
- Hinweis auf Umgang mit archäologischen Bodenfunden
- Hinweise auf Erhaltungssatzung Kaiserstraße / Denkmalbereich Kaiserstraße sowie Baudenkmäler im Umfeld
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien
- Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abmilderung von Hitzebelastungen

- Hinweis auf Allgemeinverfügung über den ordnungsgemäßen Rückbau und die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis vom 20. September 2019
- Der Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung (Kaiserstraße 31 – 37) wurde weiter untersucht, da sie als mögliche Quelle einer Grundwasserverunreinigung im weiteren Abstrom (Humperdinckstraße/Ringstraße) in Betracht kommt. Die Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Lage und die Notwendigkeit der Erhaltung der vorhandenen Grundwassermessstellen (8430-020, 8430-022, 8430-046) aufgenommen.
- Hinweis auf Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom
- Hinweis auf das 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme) der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg

Zudem wurden die vorliegenden Fachbeiträge an die aktualisierten Planungen angepasst und weitere erforderliche Gutachten erstellt. Insgesamt sind folgende Fachgutachten als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung:

- Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020
- Verkehrsuntersuchung Zusammenstellung Ergebnisse, IVV Aachen, Januar 2020 (aktualisiert Juni 2020)
- Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020
- Erweiterte Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, Mai 2020
- Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Mai 2020
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Juni 2020

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf einschließlich der zugehörigen Unterlagen können die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der Planbegründung) erfolgen.

#### 4. Auswirkungsanalyse großflächiger Einzelhandel

Die städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen werden bis zur Offenlage im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung gutachterlich untersucht. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse werden für die genannten Sortimente maximale Verkaufsflächen für das Vorhaben festgelegt, bei deren Realisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Verträglichkeitsstudie wird Bestandteil der Offenlegung sein.

#### 5. Energiekonzept

Ein Energiekonzept für das Bauvorhaben wird im Rahmen der derzeitigen Genehmigungsplanung erstellt. Darin wird der Einsatz erneuerbarer Energien untersucht. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Heiz- und Kühlenergie sowie der Trinkwarmwasserbereitung in Verbindung mit den Vorgaben zur Einhaltung des EEWärmeG. Gegenstand sind hierbei unter anderem Lösungen, die Elemente wie beispielsweise Solarthermie, Wärmepumpen/Kältemaschinen mit Luft oder Wärmepumpen / Kältemaschinen mit Geothermie enthalten. Zudem wird die Ergänzung des Energiekonzeptes im Hinblick auf elektrische Energie geprüft. Hierbei wird der Einsatz von Photovoltaik untersucht.

Das Energiekonzept wird voraussichtlich bis Anfang August 2020 vorliegen und kann dann im Rahmen des Durchführungsvertrags behandelt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Verpflichtungen im Rahmen der Aufstellung und der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49. Der Stadt Siegburg entstehen keine Kosten.

## **Leit- und strategische Ziele:**

### **Betroffene Leitziele**

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

### **Betroffene strategische Ziele:**

Strategisches Ziel Nr. 2 –  
Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Strategisches Ziel Nr. 3 –  
Siegburg optimiert die Wohnqualität

### **Zielauswirkungen:**

Die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses dient der Stärkung der Attraktivität als Einkaufsstadt und stärkt und sichert gleichzeitig das Zentrum als Wohnstandort

## **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt erklärt sich mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 18.6.2020

## Anlagen:

- Anlage 1 – Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 (Entwurf) – Blatt 1/3
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 49 (Entwurf) – Blatt 2/3
- Anlage 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 49 (Entwurf) – Blatt 3/3

- Anlage 5 – Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 6 – Begründung (Entwurf)
- Anlage 7 – Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020
- Anlage 8 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020
- Anlage 9 – Verkehrsuntersuchung Zusammenstellung Ergebnisse, IVV Aachen, Januar 2020 (aktualisiert Juni 2020)
- Anlage 10 – Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020
- Anlage 11 – Erweiterte Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, Mai 2020
- Anlage 12 – Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Mai 2020
- Anlage 13 – Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Juni 2020

*Hinweis:*

*Die Anlagen 7 bis 13 stehen im Ratsinformationssystem der Stadt Siegburg zur Verfügung. In ausgedruckter Form wurden sie dem jeweiligen Fraktionsvorsitzenden der einzelnen Fraktionen zusammen mit dieser Beschlussvorlage in 1-facher Ausfertigung ausgehändigt. Sofern weiterer Bedarf besteht, bitte ich um eine entsprechende Anforderung unter der E-Mail-Adresse: **vera.lansmann@siegburg.de***