

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 02.12.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10
Plangebiet: Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße im Stadtteil Wolsdorf

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.1. Einwenderin 1, Bertramstraße, Siegburg
- 1.2. Einwender 2, Bertramstraße, Siegburg
- 1.3. Einwender 3
(39 Anwohner der Bertramstraße, Leonhardstraße, Auf der Papagei mit Unterschriftenliste)
- 1.4. Einwender 4, Bertramstraße, Siegburg
- 1.5. Einwender 5, Bertramstraße, Siegburg
- 1.6. Einwender 6, Bertramstraße, Siegburg
- 1.7. Einwender 7, Bertramstraße, Siegburg
- 1.8. Einwender 8, Bertramstraße, Siegburg

2. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 2.1. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 2.2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 2.3. Stadtverwaltung Siegburg, Stabsstelle Kommunales Mobilitätsmanagement
- 2.4. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung u. Strategische Kreisentwicklung, FB 01.3
- 2.5. Flughafen Köln/Bonn GmbH

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 3.1. Einwenderin 1, Bertramstraße, Siegburg
- 3.2. Einwender 9, Siegburg, zu einem Grundstück im Bereich der Leonhardstraße
- 3.3. Einwender 10, Köln, zu einem Grundstück im Bereich der Bertramstraße

4. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 4.1. Flughafen Köln/Bonn GmbH
- 4.2. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung u. Strategische Kreisentwicklung, FB 01.3

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 5.1. Einwender 4, Bertramstraße, Siegburg
- 5.2. Einwender 7, Bertramstraße, Siegburg
- 5.3. Einwender 8, Bertramstraße, Siegburg
- 5.4. Einwenderin 11, Siegburg, zu einem Grundstück im Bereich der Leonhardstraße

6. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 6.1. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung u. Strategische Kreisentwicklung, FB 01.3

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

1.1. Einwenderin 1 mit Schreiben vom 22.03. und 02.04.2019

(.....)

Stadtverwaltung Siegburg
Planungsausschuss
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Datum 22.03.2019

**Bebauungsplan Nr.6/10 Siegburg Wolsdorf
Bertramstraße/Leonardstraße**

Sehr geehrte Frau Frare,
Sehr geehrter Herr Döring,
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne in der Bertramstraße 24 und bin Eigentümerin der nachfolgenden Grundstücke:

Flur 5, Flurstück 904, Freifläche, Bertramstraße 1,57a - (Blatt 1976 Wolsdorf)
Flur 5, Flurstück 1535, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Bertramstraße 24 2,53a - (Blatt 633 Wolsdorf)
Flur 5, Flurstück 911, Gartenland, Seidenbergstraße, 0,36a - (Blatt 633 Wolsdorf)
Flur 5, Flurstück 913, Gartenland, Seidenbergstraße, 0,18a - (Blatt 633 Wolsdorf)
Flur 5, Flurstück 952, Gartenland, Seidenbergstraße, 7,16a - (Blatt 633 Wolsdorf)

Die Flurstücke 911 und 913 gehörten früher einmal zu einem Weg, der sich über die gesamten Gartengrundstücke erstreckte und von der Seidenbergstraße, bzw. früher von der Papagei in die Roth's Gasse führte.

Es besteht lt. Grundbuch ein Wegerecht das wie folgt im Grundbuch in Abteilung 2 bei mir eingetragen ist:

„Die Unterhaltungspflicht der Grundstücke, die einen Teilfußweg bilden, liegt numehr dem jeweiligen Eigentümer ob. Der jeweilige Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist verpflichtet, zu dulden, dass die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Wolsdorf Flur 5 Nr. 228/21, fortgeschrieben in Flur5 Nr.1429 (eingetragen in Blatt 1568) und Flur5 Nr. 1428 (eingetragen in Blatt 0233) und Flur5 Nr.1186 dieses Grundbuchs, die an die betroffenen Grundstücke grenzen, den auf diesen Grundstücken befindlichen Weg unentgeltlich zum Gehen und Fahren benutzen dürfen, um von der Straße auf die herrschenden Grundstücke und von dort auf die Straße gelangen zu können. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.September 1949, und 01. Dezember 1949 am 30. April 1950 in Blatt 535 und über Blätter 1053 und 0776 hierher übertragen am 25. Januar 1984.“

Das Grundstück Flur 5 Nr. 1464 hat ebenfalls ein ähnlich lautendes eingetragenes Wegerecht das wie folgt dokumentiert ist:

„Die Unterhaltungspflicht der Grundstücke, die einen Teilfußweg bilden, liegt numehr dem jeweiligen Eigentümer ob. Der jeweilige Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist verpflichtet, zu dulden, dass die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Wolsdorf Flur 5 Nr. 228/21 und 229/21, eingetragen in Blatt 464 dieses Grundbuchs, die an die betroffenen Grundstücke grenzen, den auf diesen Grundstücken befindlichen Weg unentgeltlich zum Gehen und Fahren benutzen dürfen, um von der Straße auf die herrschenden Grundstücke und von dort auf die Straße gelangen zu können. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.September 1949, und 01. Dezember 1949 am 30. April 1950 in Blatt 535 hierher übertragen am 04. Juni 1973.“

Sie fragen sich nun sicherlich was will die gute Frau von uns und was hat dies mit einem zukünftigen Bebauungsplan für die Bertram- und die Leonhardstraße zu tun?

Das möchte ich Ihnen gerne erläutern.

Es ist also so, dass ich heute den größten Anteil meines Grundstücks den Flur 5, Flurstück 952, Gartenland, Seidenbergstraße, 7,16a - (Blatt 633 Wolsdorf) leider nicht befahren und somit in der Konsequenz auch aktuell nicht bebauen kann, da die Stadt Siegburg vor vielen Jahren auf dem Grundstück Flur 5 Nr.1464 eine Baugenehmigung erteilt hat und somit in der Konsequenz auf dem vorhandenen Wegerecht ein Haus gebaut wurde.

Nun stellt sich mir die Frage, wenn ich dieses Grundstück über eine Zuwegung über die Bertramstraße befahren und/oder bebauen, wollte bzw. müsste, ob nicht dieser Anteil mit in Ihre Betrachtung eines Bebauungsplans einbezogen werden muss, oder welche Alternativen Sie ggf. vorschlagen?!

Aktuell bin ich etwas ratlos, weil leider das Grundbuchamt nicht die erforderlichen in den Grundbucheinträgen genannten Blätter (insbesondere zu den Grundstücken Wolsdorf Flur 5 Nr. 228/21 und 229/21, eingetragen in Blatt 464) zur Verfügung stellen konnte und ich somit nicht prüfen kann, ob ich eine Zuwegung über die vorhandene Privatstraße vom Seidenberg bis zu meinem Flur 5, Flurstück 952 einfordern kann, oder ob ich tatsächlich die Zuwegung und Bebauung über die Bertramstraße beantragen muss.

In diesem Fall allerdings, müsste der auf Abbildung 2 in der Anlage gelb markierte und rot eingerahmte Bereich mit in Ihre Betrachtungen für einen Bebauungsplan mit einbezogen werden. Oder bewerten Sie die Situation anders?

Ich hoffe ich konnte Ihnen mein Anliegen deutlich machen und würde mich sehr freuen, wenn es einen gesamthaften Ansatz für den Bereich Leonhard-/Bertramstraße, inklusive einer Lösung meiner „Sondersituation“ geben könnte.
Ich stehe für Rückfragen, aber auch gerne für eine erforderliche Ortsbegehung Ihrerseits als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Meine Kontaktdaten lauten:
(.....)

Mit freundlichen Grüßen
(.....)

PS: Bei Ihrer amtlichen Bekanntmachung ist mir aufgefallen, dass es sich eigentlich nicht mehr um den letzten aktuellen Bebauungsplan handeln dürfte.

Auf der von Ihnen veröffentlichten Version (auch im Internet) sind noch die Turnhallen und die ehemaligen Unterstufengebäude des Anno-Gymnasiums eingezeichnet. Hier stehen ja mittlerweile mehrere Ein- und Mehrfamilienhäuser, die sicherlich im Rahmen der letzten Aktualisierung eingezeichnet wurden.

Vor Jahren habe ich mein Haus wärme gedämmt und von der Stadt Siegburg die hierfür erforderliche Fläche (10 cm Tiefe über die Hausbreite) erworben. Auf der von Ihnen veröffentlichten Flurkarte finde ich die neue Grundstückseinmessung leider nicht wieder, während sie bei der Hausnummer 17 eingezeichnet ist. Ich bitte um entsprechende Korrektur der Flurkarte.

Abbildung 1 - Flur 5 Siegburg Wolsdorf Kartenausschnitt

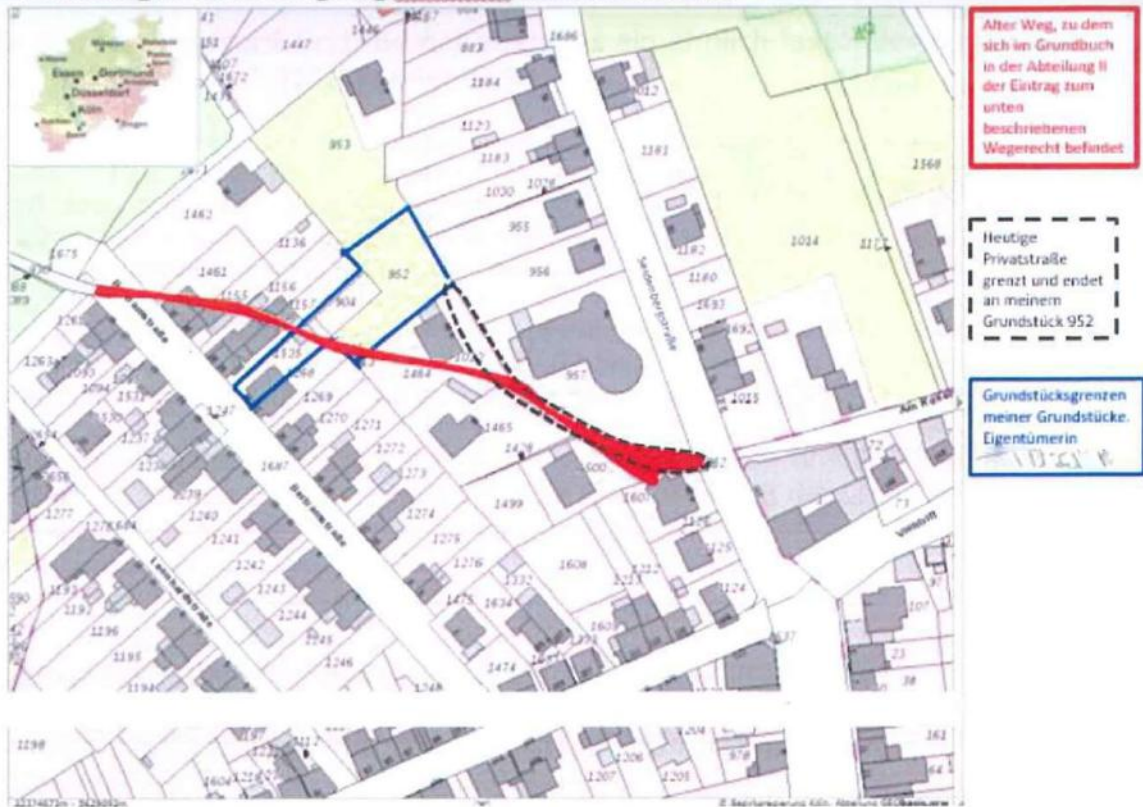
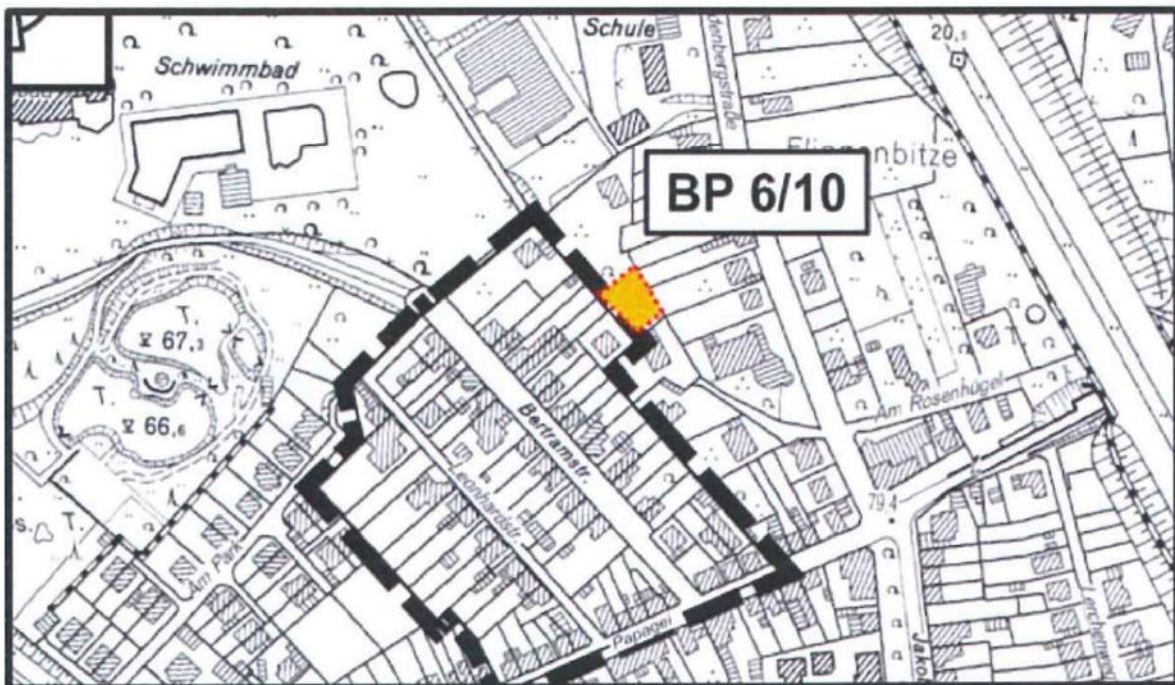


Abbildung 2



(.....)

Stadtverwaltung Siegburg
Planungsausschuss
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Datum 02.04.2019

Bebauungsplan Nr.6/10 Siegburg Wolsdorf Bertramstraße/Leonardstraße

Sehr geehrte Frau Frare,
Sehr geehrter Herr Döring,
Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu meinem Anschreiben vom 23.03.2019 möchte ich zusätzlich die folgende Frage stellen und weitere Hinweise für einen zu gestaltenden Bebauungsplan der Bertramstraße/Leonardstraße in Siegburg geben.

Da ich in naher Zukunft eine Baumaßnahme auf dem Flurstück Flur 5, Flurstück 952, Gartenland, Seidenbergstraße, 7,16a - (Blatt 633 Wolsdorf) beantragen möchte, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll am bereits bestehenden Gebäude auf dem Flurstück 1022/1464 orientiert, bitte ich um einen Vorschlag des Planungsamtes der Stadt Siegburg, wie eine Erschließung und Zuwegung hierfür aus Ihrer Sicht realisierbar ist.

In diesem Kontext bitte ich um die Herausnahme der folgenden Flurstücke aus dem von Ihnen angedachten Bebauungsplan BP 6/10:

Flur 5, Flurstück 904, Freifläche, Bertramstraße 1,57a - (Blatt 1976 Wolsdorf),
Flur 5, Flurstück 911, Gartenland, Seidenbergstraße, 0,36a -(Blatt 633 Wolsdorf)
Flur 5, Flurstück 913, Gartenland, Seidenbergstraße, 0,18a- (Blatt 633 Wolsdorf)
Flur 5, HÄLFTIGES Flurstück 952, Gartenland, Seidenbergstraße, 7,16a - (Blatt 633 Wolsdorf), denn bei erneuter Sichtung der o.g. Flurstücke auf dem mir vorliegenden Plänen ist mir aufgefallen, dass die von Ihnen angedachte Bebauungsplangrenze aktuell quer durch das Flurstück 952 gezogen wurde (siehe beigefügte Abbildung 3 zur Verdeutlichung. Rosa Markierung zeigt die derzeitig von ihnen angedachte Bebauungsplangrenze, die das Flurstück 952 durchtrennt)

Das in Absatz zwei beabsichtigte Bauvorhaben, macht allerdings nur dann Sinn, wenn die oben genannten Flurstücke 952, 904, 911, 913 zukünftig eine Einheit bilden.
(Spiegelbildlich zu den Flurstücken 1022/1464)

Zusätzlich möchte ich weitere Hinweise, für einen zukünftigen Bebauungsplan der Leonardstraße/ Bertramstraße geben, die Sie nach Möglichkeit bei der Ausgestaltung Ihrer Planung berücksichtigen sollten.

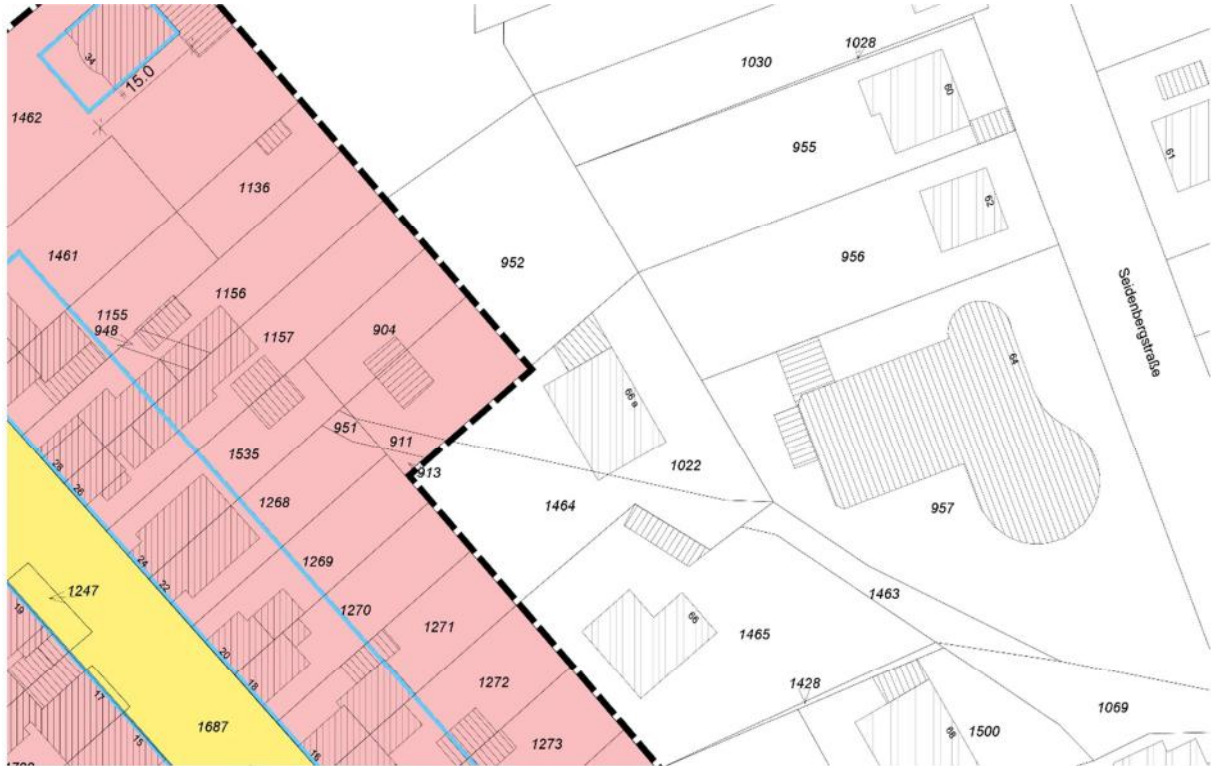
- 1) Wolsdorf ist bekannt für seine vielen unterirdischen Wasserläufe und war auch ursprünglich ein Gebiet mit mehreren Teichen und Weihern. Bereits bei der Bebauung der Leonardstraße mit einem Mehrfamilienhaus Anfang der 2000er Jahre musste der dort neu erstellte Keller als „weiße Wanne“ mit WU Beton gebaut werden. Dies wiederum führte zum Rückstau bestehender unterirdischer Wasserläufe, die ihre Wege erst neu finden mussten. Dies hatte zur Folge dass bei einigen Häusern in der Bertramstraße plötzlich durch rückstauende Nässe Kellerwände feucht wurden und die Bausubstanz gefährdeten. Darauf sollte bei zukünftigen zusätzlichen Bebauungen, gerade in der Leonardstraße und vielleicht auch unterhalb derselben geachtet werden.
- 2) Bei einer weiteren Bebauung der Bertram /Leonardstraße, sollte zusätzlich darauf geachtet und überprüft werden ob der bestehende Kanal, den Anforderungen entsprechend dimensioniert ist, oder ob er mittlerweile einen Grenzwert an Anschlüssen erreicht hat. Hierbei ist bitte zu berücksichtigen, dass seit dem Jahr 2017, die an der Seidenbergstraße neu gebauten ca. 15 Wohneinheiten ihr Brauch- und Oberflächenwasser (Ein- und Mehrfamilienhäuser Hausnummern 22-48) über den Yuzawa-Weg in den Kanal der Bertramstraße leiten und darüber entsorgen.
- 3) Wir sollten zusätzlich versuchen im Sinne von Nachhaltigkeit und verantwortungsvollem Umgang mit unserer Umwelt einer unnötigen Versiegelung zusätzlicher Flächen entgegenzuwirken. So wäre es z.B. wünschenswert, dass 10% der jeweiligen Grundstücksfläche für insekten-und vogel-freundliche Bepflanzung vorgesehen wird. Ob dies über Bodenflächen oder über eine Dachbegrünung gewährleistet wird, sollte den Eigentümern obliegen.

Ich hoffe, dass ich jetzt alles bedacht und Ihnen mitgeteilt habe und bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Verfahren.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Meine Kontaktdaten liegen Ihnen ja bereits mit meinem ersten Schreiben vor.

Mit freundlichen Grüßen

(.....)



Östliche Abgrenzung des Plangebietes im Vorentwurf des Bebauungsplanes, Stand: Febr. 2019



Östliche Abgrenzung des Plangebietes im Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss

Unterirdische Wasserläufe:

Auch seitens des Fachbereichs Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet mit dem Vorkommen von Grund-, Drain- oder Schichtenwasser gerechnet werden muss. Genaue Informationen, wie z.B. zu Grundwasserpegeln, liegen der Fachabteilung nicht vor.

Kanalisation:

Das Neubaugebiet Seidenbergstraße entwässert mit einer Teilfläche (Häuser 38-46 sowie die Fahrbahnfläche) über den Yuzawa Weg in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bertramstraße. Der Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR hat mitgeteilt, dass dieses Neubaugebiet bei der aktuellen Generalentwässerungsplanung bereits berücksichtigt wurde. Eine Überlastung der Mischwasserkanäle in der Bertramstraße sowie in der Leonhardstraße ist nicht gegeben. Sollten an dieses Entwässerungsnetz weitere relevante, abflusswirksame Flächen angeschlossen werden, ist gegebenenfalls die hydraulische Situation im Einzelfall zu prüfen.

Versiegelungsgrad / Bepflanzung privater Grundstücksflächen:

Das Thema Überbauung/Versiegelung soll u.a. durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, die angibt wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, im Sinne der Anregung der Grundstückseigentümerin beeinflusst werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind u.a. die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen mitzurechnen.

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen wurden Festsetzungen zur Begrünung von Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Übersichtsplan:

Bestandteil der amtlichen Bekanntmachung war ein Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes. Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK 5) verwendet, in der alle wesentlichen topographischen Objekte in lagerichtiger und grundrisstreuer Form enthalten sind. Da die Fortführung der DGK 5 (mit Einführung der digitalen Ableitung der Topographischen Karten aus ATKIS-Daten) inzwischen eingestellt wurde, stimmt die Darstellung in der DGK 5 mit der Realität teils nicht mehr überein. Der Übersichtsplan wurde zwischenzeitlich überarbeitet (s. Seite 1 der Vorlage).

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Der erste Absatz der Stellungnahme des Anwohners bezieht sich auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.03.2019 und die Mitteilung, dass mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.03. bis 12.04.2019 durchgeführt wird.

Bestandteil der Bekanntmachung war ein Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes. Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK 5) verwendet, in der alle wesentlichen topographischen Objekte in lagerichtiger und grundrisstreuer Form enthalten sind. Da die Fortführung der DGK 5 (mit Einführung der digitalen Ableitung der Topographischen Karten aus ATKIS-Daten) inzwischen eingestellt wurde, stimmt die Darstellung in der DGK 5 mit der Realität teils nicht mehr überein. Der Übersichtsplan wurde zwischenzeitlich überarbeitet (s. Seite 1 der Vorlage).

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglichst frühzeitig u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, zu unterrichten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die im o.g. Zeitraum stattfand, bezog sich ausschließlich auf das Bebauungsplanverfahren.

Die Hinweise zu den Themen Straßenverkehr, Parkplätze und Lebensqualität werden zur Kenntnis genommen.

Mittels des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert werden, um u.a. die Erhaltung attraktiver und gesunder Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.3. Einwender 3 (39 Anwohner der Bertramstraße, Leonhardstraße, Auf der Papagei)
mit Schreiben vom 18.03.2019

Anwohner Bebauungsplan 06/10
Bertramstraße, Leonhardstraße, Auf der Papagei
53721 Siegburg

Siegburg, 18.03.2019

Stadt Siegburg
Stadtplanung



EING. 02.04.2019 09:45

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6/10
Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße im
Stadtteil Wolsdorf

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gerne nutzen wir die Möglichkeit als direkte Anwohner an der Öffentlichkeitsbeteiligung für den
oben genannten Bebauungsplan.

Den bestehenden Bauantrag der Leonhardstraße sehen wir als sehr kritisch an, daher versuchen wir
auf diesem Wege für zukünftige Bauten gewisse Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies hängt
insbesondere mit den eh bereits schlechten Parkmöglichkeiten, der Verkehrssituation im
allgemeinen und der Bebauungsdichte zusammen. Einzelne Punkte erläutern wir folgend genauer:

Grund- und Geschossflächenzahl:

Um sich den rund umliegenden Straßenbild anzupassen, scheint eine zu bebauende
Grundflächenzahl von max. 0,3 (30% der Grundfläche) für das Wohngebäude als sinnvoll um eine
zu hohe Bebauungsdichte zu vermeiden.

Für den Bereich der Bertramstraße, Auf der Papagei und der linksseitig gelegenen Seite der
Leonhardstraße (aus Richtung Auf der Papagei gesehen) ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen
bereits vorhanden und sollte bei Neubauten/ Umbauten höchstens möglich sein.

(Geschossflächenzahl 0,6). Die Gesamthöhe sollte 10 Meter nicht übersteigen.

Bislang gibt es lediglich im Bereich der Leonhardstraße (rechtsseitig aus Richtung Papagei
gesehen) ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss. Die Gesamthöhe sollte hier 6 Meter nicht
übersteigen. Dies sollte auch nur Genehmigungsfähig für weitere Bauvorhaben in diesem Bereich
der Leonhardstraße sein. Die Straßenverhältnisse lassen weitere Mehrfamilienhäuser nicht zu.
Zudem werden sich durch die enge Bebauung und geringe Straßenbreite bei höheren Bauten die
Tageslichtverhältnisse verschlechtern.

Anzahl Wohneinheiten:

Im hiesigen Bereich sind überwiegend Ein- Zweifamilienhäuser angesiedelt. Bislang erlebt man
hier eine gute Gemeinschaft, sowie einen ausgeprägten Sinn für Wolsdorfer Traditionen. Um das
weiter zu stärken und zu erleben wären drei Wohneinheiten pro Bauvorhaben höchstens zulässig
und tragbar. Denn eine solche Gemeinschaft ist aus größeren Mehrfamilienhäusern und dichter
besiedelten Gegenden uns nicht bekannt.

Bauliche Nutzung:

Der Bereich ist als reines Wohngebiet (RW) ausgewiesen bis auf den Bereich der Straße „Auf der Papagei“. Dieses sollte auch im Bebauungsplan so beibehalten werden, da sich eine andere Nutzung in die jetzige Bebauung nicht positiv integrieren lässt.

Nutzung Wohneinheiten:

Als bislang schwierig gestaltet sich die Genehmigung der Nutzung der „kleineren Beherbergungsbetrieben“. Im Bereich der Bertramstraße befindet sich ein Ferienhaus (www.ferienwohnung-siegburg-amadeus.de/ferienhaus/). Dort werden in der Regel Montag- Freitag Monteure untergebracht und am Wochenende Kurzzeiturlauber, welche meist sonntags abreisen. Dies stellt eine ungeheure Lärmbelästigung (An- Abreiseverkehr, sonntägliche Reinigungsarbeiten, täglich wechselnder Lärmpegel, sowie ein allgemein erhöhter Lärmpegel von Urlaubsgästen) dar. Zudem erscheinen Monteure oftmals mit mehreren Kleintransportern oder Baustellenfahrzeugen. Für diese Fahrzeuge besteht auf dem Grundstück des Ferienhauses kein Parkplatz. Durch das erhöhte Fahrzeugaufkommen wird anderen Anwohnern die Parkmöglichkeit erschwert, welches massiv störend ist. Insgesamt verfügt das Haus über 6 Schlafmöglichkeiten. Die BauNVO führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf und ist im Bereich des reinen Wohngebietes zu untersagen. Ob es hierbei um eine genehmigte Anlage handelt kann nicht gesagt werden.

Des Weiteren wird mindestens eine Wohneinheit in der Bertramstraße 15 durch den Hauseigentümer als Übernachtungsmöglichkeit für polnische Arbeiter zur Verfügung gestellt. Diese leben ganzjährig hier (bis auf die Ferienzeiten NRW) und nutzen hier mindestens drei polnische PKWs. Dies verschärft die Parksituationen ebenfalls.

Aus diesen genannten Gründen, bitten wir um Ausschluss der Nutzung als kleinere Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.

Kanal- und Straßensanierung

Meist stehen mit größeren Mehrfamilienhäuser (Neubauten) Kanalvergrößerungen und anschließende Straßensanierungen an. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass diese Kosten dem Bauträger und nicht den Anwohner zuzuschreiben sind.

Zuwachs Straßenverkehr/ Parkmöglichkeiten:

Bereits jetzt schon ist durch die Bewohnerzahl in dem obengenannten Bereich ein starkes Verkehrsaufkommen ersichtlich. Dies spiegelt sich ebenfalls in der Parkplatzsituation/ Parkplatzsuche wieder. In der bauartbedingten sehr engen Leonhardstraße befinden sich nur unzureichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner, so dass diese bereits auf die Bertramstraße ausweichen. Dadurch ist u.a. fast jeden Abend zu erkennen, dass der Einmündungsbereich Papagei-Bertramstraße zugesperrt ist. Dies gilt ebenfalls für die Auslastung des Wendehammers Ende Bertramstraße. Eine unbehinderte Anfahrt von Feuer- und Rettungsfahrzeugen sowie des Müllwagens ist oftmals nicht gegeben. Zudem führt durch die Bertramstraße für das Schwimmbad Siegburg eine ausgewiesene Rettungszufahrt, welche für Rettungsfahrzeuge (Drehleiter, Rüstwagen etc.) nur schwer zu befahren ist. Anwohner durch weitere Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich würden die Parksituation zuspitzen lassen.

Aspekte der Umwelt:

Die bisherige Aufteilung zwischen bebauter Fläche und Gartenfläche lässt eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt zu. Eine weitere Bebauung von Grünflächen erzeugt das Gegenteil vom vorhandenen ökologischen Gleichgewicht. Zudem ist durch eine höhere Bebauungsdichte keine Durchlüftungsschneise mehr gegeben, was z.B. im Sommer einen Hitzestau etc. vermuten lässt.

Hiermit befürworte ich die oben aufgeführten Punkte der Stellungnahme

Red. Anm.

Die Stellungnahme wurde im Namen von 39 Anwohnern abgegeben. Dem Schreiben wurde eine Unterschriftenliste beigefügt, die aus Gründen des Datenschutzes nicht abgedruckt worden ist. (Bertramstraße = 21 Anwohner, Leonhardstraße = 7 Anwohner, Auf der Papagei = 11 Anwohner)

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Grund- und Geschossflächenzahl sowie Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhe:

Mittels der Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wird die Obergrenze der baulichen Dichte bestimmt. Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

Der Anregung folgend, wird im Plangebiet, unter Bezugnahme auf die Verhältnisse zwischen den vorhandenen Grundflächen und Grundstücksflächen innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ (WR) eine GRZ von teils 0,3, teils 0,4, sowie im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entlang der Straße Auf der Papagei, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert 0,4 entspricht dem Höchstwert für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Weiterhin werden im Plangebiet zukünftig höchstens zwei Vollgeschosse und Gebäudehöhen von maximal 9,50m bzw. 11,00 Meter im WR sowie maximal 12,0 Meter im WA zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Steuerung der baulichen Dichte wird über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, ergänzend auch über die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt. Je nach Lage im Plangebiet, Grundstücksgröße und Hausform sind zwischen einer und maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Bauliche Nutzung:

Der Anregung entsprechend wird in den Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung, entlang der Bertramstraße und der Leonhardstraße „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO und entlang der Straße Auf der Papagei „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nutzung Wohneinheiten:

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ dem Wohnen.

Die Bestimmungen des § 3 der BauNVO sollen weitestgehend in den Bebauungsplan übernommen werden. Demnach sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude zulässig. Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zugelassen werden. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind auch Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gem. § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Der Anregung entsprechend werden innerhalb des Plangebietes, in Hinblick auf Störwirkungen, im „Reinen Wohngebiet“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes zukünftig ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten Beherbergungsbetriebe bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz). Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ entlang der Straße Auf der Papagei sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, unter bestimmten Bedingungen, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Kanal- und Straßensanierung:

Der Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR geht davon aus, dass die Mischwasserkanäle in der Bertramstraße sowie in der Leonhardstraße ausreichend dimensioniert sind.

Zuwachs Straßenverkehr / Parkmöglichkeiten:

Der Hinweis auf die vorhandene Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die Baumöglichkeiten bzw. die Anzahl der zulässigen Wohnungen einschränken zu können, was wiederum dazu beiträgt, die Parkplatzproblematik nicht zu verschärfen.

Aspekte der Umwelt:

Mittels des Bebauungsplanes soll die Entwicklung hin zu einer deutlich höheren Bebauungsdichte ausgeschlossen werden, um u.a. die Erhaltung attraktiver und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz der Natur, gewährleisten zu können.

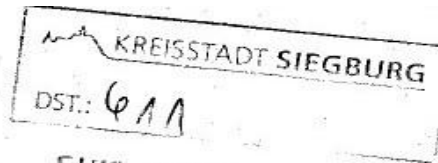
Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

1.4. Einwender 4 mit Schreiben vom 31.03.2019

Bertramstraße
53721 Siegburg

Stadt Siegburg
Stadtplanung



EING. 02.04.2019 09:45

Siegburg, 31.03.2019

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6/10
Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße im
Stadtteil Wolsdorf

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ergänzend zur Einlassung der Anwohner Bertramstraße, Leonhardstraße und Auf der Papagei
möchten wir weitere Punkte anmerken:

- Bei der Erstellung des Bebauungsplanes bitten wir als Eigentümer der beiden Grundstücke auf der Bertramstraße 1273 und 1274 um die Aussparung der möglichen Baugrenze (blaue Linie) bis zum Anbauende des Wohnhauses auf dem Flurstück 1273, um einen evtl. baugleichen Anbau für möglich zu halten.
- Wie in dem Flurstück 1247 ersichtlichen, würden wir auch gerne den Kauf der des damit eingeschlossenen Parkstreifen vor dem Wohnhaus anstreben.
- Im Vorentwurf des Bebauungsplan wird unter Punkt 3 (derzeitige Nutzung) von der Bernhardstraße und nicht von der Bertramstraße geschrieben.

Bei allen Anmerkungen ist uns auch bewusst, dass die Stadt Siegburg dringend Wohnraum benötigt, jedoch sollte dies dennoch in einem angemessenem Rahmen geschehen.

Mit freundlichen Grüßen

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zu Punkt 1:

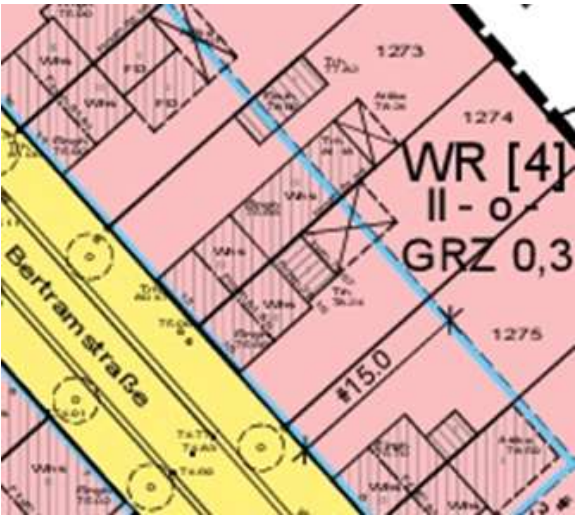

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise mit bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Im Bereich östlich der Leonhardstraße werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

Die v.g. Flurstücke 1273 und 1274 sind mit einem Doppelhaus bebaut (s. Abb. 1 und 2). Die beiden Haushälften wurden in unterschiedlicher Länge errichtet. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche lässt eine Verlängerung des kleineren Gebäudes um mehrere Meter zu, jedoch nicht bis zur Hinterkante der längeren Haushälfte.

Der Anregung folgend, wird eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die in Fällen wie diesem, eine Überschreitung der Baugrenze in einem definierten Umfang erlaubt.

 <p>The image shows a detailed urban planning map. It features several pink-shaded plots labeled 1273, 1274, and 1275. A yellow-shaded area on the left is labeled 'Bertramstraße'. A blue line indicates a boundary or road edge. Text on the map includes 'WR [4]', 'II - 0', and 'GRZ 0,3'. A dimension of '#15.0' is also visible.</p>	 <p>An aerial photograph showing a residential neighborhood. The focus is on a double house with two distinct roof sections, corresponding to the plots in the adjacent map. The surrounding area includes other houses, trees, and a street.</p>
Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss	Schrägluftbild

Zu Punkt 2:

Der Parkstreifen vor dem v.g. Wohnhaus liegt innerhalb des städtischen Flurstücks 1687, welches im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Die Nutzung als privater Parkplatzfläche ist nicht vorgesehen.

Zu Punkt 3:

Der Fehler wurde korrigiert.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen unter Punkt 1 und 3 werden berücksichtigt. Punkt 2 wird nicht berücksichtigt.

1.5. Einwender 5 mit Schreiben vom 26.03.2019

Anwohner Bebauungsplan 06/10
Bertramstraße, Leonhardstraße, Auf der Papagei
53721 Siegburg

Siegburg, 26.03.2019

Stadt Siegburg
Stadtplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nutzen wir die Möglichkeit als direkte Anwohner an der Öffentlichkeitsbeteiligung für den oben genannten Bebauungsplan.

Den bestehenden Bauantrag der Leonhardstraße sehen wir als sehr kritisch an, daher versuchen wir auf diesem Wege für zukünftige Bauten gewisse Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies hängt insbesondere mit den eh bereits schlechten Parkmöglichkeiten, der Verkehrssituation im allgemein und der Bebauungsdichte zusammen. Einzelne Punkte erläutern wir folgend genauer:

Grund- und Geschossflächenzahl:

Um sich den rund umliegenden Straßenbild anzupassen, scheint eine zu bebauende Grundflächenzahl von max. 0,3 (30% der Grundfläche) für das Wohngebäude als sinnvoll um eine zu hohe Bebauungsdichte zu vermeiden.

Für den Bereich der Bertramstraße, Auf der Papagei und der linksseitig gelegenen Seite der Leonhardstraße (aus Richtung Auf der Papagei gesehen) ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen bereits vorhanden und sollte bei Neubauten/Umbauten höchstens möglich sein.

(Geschossflächenzahl 0,6). Die Gesamthöhe sollte 10 Meter nicht übersteigen.

Bislang gibt es lediglich im Bereich der Leonhardstraße (rechtsseitig aus Richtung Papagei gesehen) ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss. Die Gesamthöhe sollte hier 6 Meter nicht übersteigen. Dies sollte auch nur Genehmigungsfähig für weitere Bauvorhaben in diesem Bereich der Leonhardstraße sein. Die Straßenverhältnisse lassen weitere Mehrfamilienhäuser nicht zu.

Zudem werden sich durch die enge Bebauung und geringe Straßenbreite bei höheren Bauten die Tageslichtverhältnisse verschlechtern.

Anzahl Wohneinheiten:

Im hiesigen Bereich sind überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser angesiedelt. Bislang erlebt man hier eine gute Gemeinschaft, sowie einen ausgeprägten Sinn für Wolsdorfer Traditionen. Um das weiter zu stärken und zu erleben wären drei Wohneinheiten pro Bauvorhaben höchstens zulässig und tragbar. Denn eine Gemeinschaft ist aus größeren Mehrfamilienhäusern und dichter besiedelten Gegenden uns nicht bekannt.

Bauliche Nutzung:

Der Bereich ist ein reines Wohngebiet (RW) ausgewiesen bis auf dem Bereich der Straße „Auf der Papagei“. Dieses sollte auch im Bebauungsplan so beibehalten werden, da sich eine andere Nutzung in die jetzige Bebauung nicht positiv integrieren lässt.

Kanal- und Straßensanierung

Meist stehen mit größeren Mehrfamilienhäuser (Neubauten) Kanalvergrößerungen und anschließende Straßensanierungen an. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass diese Kosten dem Bauträger und nicht den Anwohner zuzuschreiben sind.

Zuwachs Straßenverkehr/Parkmöglichkeiten:

Bereits jetzt schon ist durch die Bewohnerzahl in dem obengenannten Bereich ein starkes Verkehrsaufkommen ersichtlich. Dies spiegelt sich ebenfalls in den Parkplatzsituation/Parkplatzsuche nieder. In der bauartbedingten sehr engen Leonhardstraße befinden sich nur unzureichend Parkmöglichkeiten für die Anwohner, so dass diese bereits auf die Bertramstraße ausweichen. Dadurch ist u.a. fast jeden Abend zu erkennen, dass der Einmündungsbereich Papagei-Bertramstraße zugeparkt ist. Dies gilt ebenfalls für die Auslastung des Wendehammers Ende Bertramstraße. Eine unbehinderte Anfahrt von Feuer- und Rettungsfahrzeugen sowie des Müllwagens ist oftmals nicht gegeben. Zudem führt durch die Bertramstraße für das Schwimmbad Siegburg eine ausgewiesene Rettungszufahrt, welche für Rettungsfahrzeuge (Drehleiter, Rüstwagen etc.) nur schwer zu befahren ist. Anwohner durch weitere Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich würde die Parksituation zuspitzen lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Grund- und Geschossflächenzahl sowie Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhe:

Mittels der Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wird die Obergrenze der baulichen Dichte bestimmt. Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

Der Anregung folgend, wird im Plangebiet, unter Bezugnahme auf die Verhältnisse zwischen den vorhandenen Grundflächen und Grundstücksflächen innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ (WR) eine GRZ von teils 0,3, teils 0,4, sowie im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entlang der Straße Auf der Papagei, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert 0,4 entspricht dem Höchstwert für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Weiterhin werden im Plangebiet zukünftig höchstens zwei Vollgeschosse und Gebäudehöhen von maximal 9,50m bzw. 11,00 Meter im WR sowie maximal 12,0 Meter im WA zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich am Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist entbehrlich.

Anzahl der Wohneinheiten:

Die Steuerung der baulichen Dichte wird über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, ergänzend auch über die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt. Je nach Lage im Plangebiet, Grundstücksgröße und Hausform sind zwischen einer und maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Bauliche Nutzung:

Der Anregung entsprechend wird in den Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung, entlang der Bertramstraße und der Leonhardstraße „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO und entlang der Straße Auf der Papagei „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Nutzung Wohneinheiten:

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ dem Wohnen.

Die Bestimmungen des § 3 der BauNVO sollen weitestgehend in den Bebauungsplan übernommen werden. Demnach sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude zulässig. Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zugelassen werden. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind auch Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gem. § 4 BauNVO dienen „Allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Der Anregung entsprechend werden innerhalb des Plangebietes, in Hinblick auf Störwirkungen, im „Reinen Wohngebiet“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes zukünftig ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten Beherbergungsbetriebe bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz). Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ entlang der Straße Auf der Papagei sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, unter bestimmten Bedingungen, ausnahmsweise zulässig bleiben.

Kanal- und Straßensanierung:

Der Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR geht davon aus, dass die Mischwasserkanäle in der Bertramstraße sowie in der Leonhardstraße ausreichend dimensioniert sind.

Zuwachs Straßenverkehr / Parkmöglichkeiten:

Der Hinweis auf die vorhandene Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die Baumöglichkeiten bzw. die Anzahl der zulässigen Wohnungen einschränken zu können, was wiederum dazu beiträgt, die Parkplatzproblematik nicht zu verschärfen.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

1.6. Einwender 6 mit Schreiben vom 08.04.2019

Bertramstr. [REDACTED]
53721 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
- Planungs- und Bauaufsichtsamt -
Nogenter-Platz 10
53721 Siegburg



Schriftliche Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 6/10

Siegburg, den 08.04.2019

Sehr geehrte Frau Frare, sehr geehrter Herr Döring,

vielen Dank für das freundliche informative Gespräch am 18.03.2019 mit Herrn Döring im Rathaus und die Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/10.

Hierzu haben wir folgende Verbesserungsvorschläge:

1. Wir sprechen uns dafür aus, dass die Bebauungsfläche auf der nordöstlichen Seite der Bertramstraße bis zum Yusaweweg verlängert wird.
Begründung:
Die Bertramstraße ist durchgängig durch Straßenrandbebauung geprägt. Aufgrund der Besonderheit und der Größe der Parzelle 1462 wurde hier zunächst im hinteren Teil des Grundstücks ein Einfamilienhaus gebaut. Auch aufgrund der Einheitlichkeit der umliegenden Bebauung der Bertramstraße ist eine Erweiterung der Baufläche bis an den Yusawe-Weg (Nr. 1722) städtebaulich ein sinnvoller Abschluss und schafft ein geschlossenes Straßenbild. Im Sinne einer sinnvollen Baulandnutzung besteht so die Möglichkeit, den vorderen Teil des Grundstücks Nr. 1462 zu bebauen. Die Zuwegung zum Wohnhaus im hinteren Teil des Grundstücks erfolgt über den vorderen Teil (seitlich parallel zum Yusawe-Weg oder Durchfahrt durch den Baukörper im vorderen Grundstück).
2. Da die Überlegung besteht, einen Wintergarten auf die vorhandene Terrasse (ca. 4 x 7,5 m) auf der Südostseite des vorhandenen Hauses später einmal zu bauen, bitten wir diese Planung - wenn baurechtlich nötig - mit in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie unsere Anregungen und Wünsche in den neuen Bebauungsplan Nr. 6/10 einbringen und umsetzen.

Im Voraus vielen Dank für Ihr Entgegenkommen!

Mit freundlichen Grüßen

Anlage



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zu 1.

Der städtebaulichen Argumentation der Grundstückseigentümer folgend, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf der nordöstlichen Seite der Bertramstraße im Bereich des Flurstücks 1462, in Form eines einzelnen Baufensters, erweitert. Das sog. Baufenster Zu den seitlichen Grenzen auf der südöstlichen Seite des Grundstücks und entlang des Yuzawa Weg ist ein Abstand von mindestens 3 Metern einzuhalten. Das Baufenster endet in der Flucht der vorhandenen Bebauung.

Zu 2.

Auch dieser Anregung wird gefolgt. Das im Vorentwurf des Bebauungsplanes enthaltene 15 Meter lange Baufenster, das einen straßenseitigen Anbau möglich gemacht hätte, wurde um 90° gedreht und minimal verbreitert, so dass nun im Bebauungsplan eine Anbaumöglichkeit auf der Südostseite besteht.

Siegburg, den 05.04.2019

**Stellungnahme zum Bebauungsplan 06/10,
Nördlich der Straße „Auf der Papagei“/Leonhardstraße/Bertramstraße in Siegburg-
Wolsdorf**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir freuen uns, dass wir als direkte Anwohner die Gelegenheit haben, uns zu der Ausgestaltung des Bebauungsplanes 06/10 zu äußern. Wie wir in Ihrem Vorentwurf lesen, hat auch die Stadt Siegburg berechtigte Bedenken, dass die Genehmigung weiterer Bauvorhaben, so wie nun in der Leonhardstraße geschehen ist, zu einer erheblichen Belastung der Umgebung und der Anwohner führen wird.

Wir stützen Ihre Bedenken und die Folgen einer Bebauung mit weiteren Mehrfamilienhäusern und weisen hier auf folgende Aspekte besonders hin;

1. Art der baulichen Nutzung:

Es ist geplant, den o.g. Bereich als Reines Wohngebiet zu deklarieren, in dem ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe und kleinere Beherbergungsbetriebe genehmigt werden sollen.

Diesen Vorschlag lehnen wir ab. In der Bertramstraße werden schon jetzt zwei Wohnhäuser als Beherbergungsstätten genutzt. Ein Haus wird als „Ferienhaus“ vermietet. Ein zweites Haus wird für die Unterbringung von „Bauarbeitern“ genutzt. Die erhöhte Belästigung durch Lärm, Müll, An- und Abfahrt und mehrere Baustellenfahrzeuge ist für die direkte Nachbarschaft eine Zumutung.

Die Straßengemeinschaft in der Bertramstraße leidet schon jetzt zunehmend unter einer Anonymisierung, die maßgeblich durch die Fremdnutzung verstärkt wird.

Wir bitten darum, die Genehmigung zur Nutzung der Wohnhäuser für Beherbergungsbetriebe zurückzunehmen und derartige Vorhaben nicht mehr zu genehmigen.

Ein weiterer Aspekt ist, dass ständig wechselnde Personen in der Straße zu erhöhter Sorge und Vorsicht bei den Bewohnern des Gebietes führen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung sollte mit einem Höchstwert von 30 % festgesetzt werden. Eine höhere Bebauungsdichte führt zu einer überproportionalen Belastung der vorhandenen Anwohner.

Schon jetzt ist abzusehen, dass die Belastung der Anwohner durch die Baugenehmigung in der Leonhardstraße steigt. Die Leonhardstraße ist sehr schmal, die Lichtverhältnisse werden sich für die Anwohner drastisch verschlechtern.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Einhaltung der Blockrandbebauung ist selbstverständlich einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Wie in dem Entwurf schon erläutert, muss der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern unbedingt ausgeschlossen werden.

Zum einen müssen sich die neuen Gebäude in die Umgebung einfügen, zum anderen ist auf die maximale Bebauungsdichte zu achten (s.o.).

5. Stellplätze und Garagen- höheres Verkehrsaufkommen

Durch den Bau von weiteren, insbesondere Mehrfamilienhäusern wird die Zahl der zu parkenden Pkw steigen. Es ist dringend darauf zu achten, dass neue Parkflächen auf den Grundstücken eingeplant werden. Schon jetzt ist die Parksituation in der Bertramstraße und auch in der Leonhardstraße äußerst angespannt. Die Einmündungsbereiche beider Straßen sind zugeparkt und schwer einsehbar. Das birgt ein hohes Gefahrenpotential für Fußgänger (Achtung Schulweg!)

Mehrfamilienhäuser führen zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, auch oder insbesondere durch Besucher. Es ist jetzt schon grenzwertig, in welchem Tempo einige Besucher die betroffenen Straßen befahren. Da die Leonhardstraße und die Bertramstraße nicht über Fußgängerwege verfügen, wird das Begehen dieser Straßen für die Anwohner und Spaziergänger zunehmend gefährlicher.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wir stimmen zu, dass das städtebauliche Erscheinungsbild von großer Bedeutung ist. Daher ist es in der Tat unverständlich, dass das Haus mit Flachdach in der Leonhardstraße genehmigt wurde. Eine Aufstockung um ein weiteres Dachgeschoss ist aus den genannten Gründen strikt abzulehnen.

7. Umweltaspekte

Ebenfalls ist zu beachten, dass zukünftige Bauarbeiten zeitlich sorgfältig geplant und aufeinander abgestimmt werden, damit sich die Lärm- und Schmutzbelastung auf ein erträgliches Maß reduziert. Für Schallschutzmaßnahmen ist grundsätzlich zu sorgen

Wir freuen uns, wenn die genannten Aspekte bei Ihrer Planung Berücksichtigung finden. Gerne begleiten wir auch zukünftig die Planungen für unser Wohnviertel, das bisher eine sehr hohe Lebensqualität geboten hat.

Mit freundlichen Grüßen

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zu 1.

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung überwiegend „Reines Wohngebiet“ festgesetzt.

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen „Reine Wohngebiete“ dem Wohnen.

Die Bestimmungen des § 3 der BauNVO werden weitestgehend in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude zulässig. Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, zugelassen werden. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind auch Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Anregung entsprechend, werden in Hinblick auf Störwirkungen, innerhalb des Plangebietes im „Reinen Wohngebiet“, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zukünftig ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten Beherbergungsbetriebe bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

Zu 2.

Mittels der Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wird die Obergrenze der baulichen Dichte bestimmt. Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

Der Anregung folgend, wird im Plangebiet, unter Bezugnahme auf die Verhältnisse zwischen den vorhandenen Grundflächen und Grundstücksflächen innerhalb des „Reinen Wohngebietes“ (WR) eine GRZ von teils 0,3, teils 0,4, sowie im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) entlang der Straße Auf der Papagei, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert 0,4 entspricht dem Höchstwert für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zu 3.

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise mit überwiegend bandartigen, überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Im Bereich der Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Auf der Papagei ist eine Baulinie vorgegeben, auf der zwingend gebaut werden muss. Somit wird sichergestellt, dass auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten bleibt.

Zu 4.

Die Steuerung der baulichen Dichte wird über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, ergänzend auch über die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt. Die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser ist im Plangebiet zukünftig nicht mehr möglich.

Zu 5.

Der Hinweis auf die vorhandene Verkehrssituation wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird u.a. aufgestellt, um die Baumöglichkeiten bzw. die Anzahl der Wohnungen einschränken zu können, was wiederum verhindern soll, dass sich das Verkehrsaufkommen erhöht.

Zu 6.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 7.

Mittels des Bebauungsplanes soll die Entwicklung hin zu einer deutlich höheren Bebauungsdichte ausgeschlossen werden, um u.a. die Erhaltung attraktiver und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz der Natur, gewährleisten zu können.

Die zeitliche Abwicklung privater Bauvorhaben kann seitens der Stadt nicht gesteuert werden.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

1.8. Einwender 8 mit Schreiben (E-Mail) vom 11.04.2019

(...),

als Eigentümer des Flurstücks 1237 bzw. Bertramstraße 21 begrüße ich die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans, auch wenn sich für mich hieraus Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit meines Flurstücks ergeben. In der Abwägung ist mir der Erhalt der lockeren Bebauung mit Freiflächen und Grün, d.h. eine gewisse Wohnqualität, entschieden wichtiger.

Meiner Ansicht nach wäre es zudem wünschenswert, dass bisher weitgehend von Wohnbebauung freie Areal zwischen Bertramstraße und Leonhardstraße (hinterer Bereich zwischen den Parzelle 1263 und 1246) weiter von Wohnbebauung freizuhalten und so den offenen Charakter mit Gartenland / Grünfläche zu stärken.

Mit freundlichen Grüßen,

(....)

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, das „bisher weitgehend von Wohnbebauung freie Areal zwischen Bertramstraße und Leonhardstraße weiter von Wohnbebauung freizuhalten“ wird nur z.T. gefolgt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll zu steuern. Dies soll u.a. durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festlegung einer wohngebietstypischen Grundflächenzahl (GRZ) erreicht werden. Überbaubare Grundstücksflächen können somit nur unter Einhaltung der festgesetzten GRZ baulich genutzt werden, ggf. auch nur teilweise. Mittels dieser geplanten Festsetzungen wird die bauliche Nutzbarkeit des Bereiches zwischen Bertramstraße und Leonhardstraße deutlich eingeschränkt. Den v.g. Bereich auf der Seite der Leonhardstraße, auf der straßenbegleitend bislang nur ein Einfamilienhaus, Garagen und Gartenflächen vorhanden sind, komplett von weiterer Wohnbebauung freizuhalten, erscheint unverhältnismäßig und ist daher nach wie vor nicht geplant.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

2.1. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben (E-Mail) vom 14.03.2019

(...)

zz. ist eine Erweiterung, Verlegung oder Auswechslung von Telekommunikationslinien/-anlagen im Bereich Ihrer Maßnahme von der Deutschen Telekom Technik GmbH nicht geplant. Sollte Ihre Maßnahme auch der Versorgung einer neuen Bebauung dienen, bitten wir Sie uns Informationen zur neuen Bebauung zuzusenden, damit wir eine Mitverlegung zur Versorgung der neuen Bebauung prüfen können.

Im Bereich Ihrer Maßnahme sind unterirdische Telekommunikationslinien/-anlagen der Telekom Deutschland GmbH vorhanden. Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen. Ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Bei der Ausführung Ihrer Maßnahme sind die vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen zu berücksichtigen. Ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten. Das Tiefbauunternehmen hat (die Tiefbauunternehmen haben) die aktuellen Bestandslagepläne auf der Baustelle bereitzuhalten. Die aktuellen Bestandslagepläne und die Kabelschutzanweisung sind aus dem Internet zu ziehen. In besonderen Einzelfällen können die Bestandslagepläne von unserer Planauskunft unter folgender Anschrift angefordert werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, PTI 13, Planauskunft
Saarstr. 12 - 14, 47058 Duisburg
Telefon 0203 364-7770, Telefax 0391 580157324
E-Mail Planauskunft.West@telekom.de

Durch unterschiedliche Verlegetiefen und Änderungen im Verlauf der Leitungen wird kein Mitverschulden der Telekom Deutschland GmbH nach § 254 BGB begründet. Die genaue Lage der Telekommunikationslinien/-anlagen sind durch Suchgräben festzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Kathrin Marke

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West
Bonner Talweg 100, 53113 Bonn

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

In der Planbegründung wird auf vorhandene, unterirdische Telekommunikationslinien/-anlagen hingewiesen.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt.

2.2. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) mit Schreiben (E-Mail) vom 26.03.2019

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg
Ordnungs- und Gewerbeabteilung
53719 Siegburg

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Siegburg, Bebauungsplan Nr. 6/10

Ihr Schreiben vom 14.03.2019

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

(Brand)

Datum 26.03.2019
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382060-186/19/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED3333

2.3. Stadtverwaltung Siegburg, Stabsstelle Kommunales Mobilitätsmanagement (KM)
mit Schreiben (E-Mail) vom 01.04.2019

(....)

KM begrüßt das Planvorhaben einer maßvollen baulichen Entwicklung in diesem Wohnquartier, da weitere Wohneinheiten zusätzliches Verkehrsaufkommen sowie auch Parkdruck – vor allem für die Leonhardstraße - bedeuten.

Die Leonhard- sowie Bertramstraße liegen in einer Tempo-30-Zone.

Die Leonhardstraße mit einem Fahrbahnquerschnitt von ca. 5,0 m lässt einen Begegnungsverkehr von LKW/PKW zu. An die östliche Fahrbahnseite (Rückseite Bertramstraße) schließen häufig direkt, ohne Gehweg, Mauern und Zäune an.

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind aufgrund der verbleibenden zu geringen Restfahrbahnbreite von 3,0 m nicht möglich bzw. Parken auf der Fahrbahn oder dem Gehweg nicht rechtmäßig.

Ein Gehweg ist nur einseitig, mit einer max. Breite von ca. 1,2 m auf Seite der bestehenden Wohnbebauung vorhanden, der augenscheinlich zur Hälfte in privatem Besitz und an einigen Stellen durch Treppenstufen auf ca. 60 cm eingeengt ist.

Der vorhandene personenbezogene Behindertenstellplatz stellt eine Ausnahme dar.

Die durch Wohneinheitsenerweiterung erforderlichen Stellplätze müssen deshalb zwingend auf privatem Grund bereit gestellt werden. Evtl. sind dort auch Stellplätze für Gäste, Handwerker etc. zu berücksichtigen, da in unmittelbarer Nähe keine öffentlichen Parkmöglichkeiten bestehen.

In der Bertramstraße, mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,0 m befinden sich beidseitig unbefestigte Seitenstreifen, die lediglich durch eine gepflasterte Muldenrinne von der Fahrbahn abgegrenzt sind. Der übermäßige Parkdruck seitens der Anwohner wird derartig ausgereizt, dass Fußgänger regelmäßig auf die Fahrbahn ausweichen müssen und größere Fahrzeuge (Rettungswagen/Feuerwehr, Müllabfuhr etc.) teilweise die Straße überhaupt nicht passieren können.

Aufgrund des o.a. Parkdrucks sollte die mögliche Anlegung eines sogenannten Quartierparkplatzes auf dem Grundstück (4089-5-1676), des direkt an die Bertramstraße anschließenden Wirtschaftsweges „Roth's Gasse“, geprüft werden.

Freundliche Grüße

(....)

Stabsstelle Kommunales Mobilitätsmanagement

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Verkehrssituation wird in der Planbegründung beschrieben.

Die erforderliche Anzahl von Pkw-Stellplätzen wird von der städtischen Bauaufsicht, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, auf die Nutzungsart bezogen, vorgegeben.

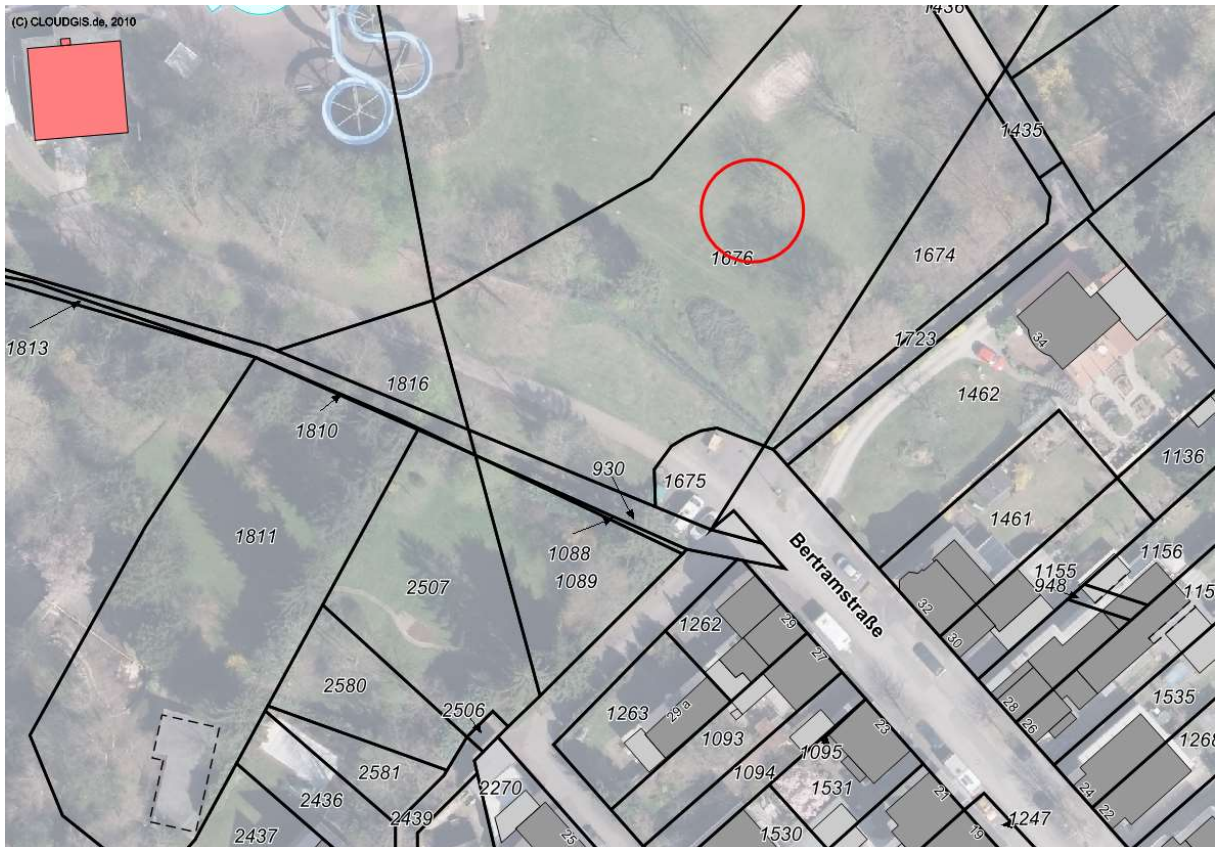
Die Stadt Siegburg richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung (BauO NRW).

Bedingung für die Zulassung weiterer Wohnbebauung oder neuer Wohneinheiten ist u.a. die Errichtung von ausreichend vielen Stellplätzen auf privatem Grund.

Das für die Anlegung eines sogenannten Quartierparkplatzes vorgeschlagene Flurstück 1676 liegt am nordwestlichen Ende der Bertramstraße, außerhalb des Plangebietes.

Im städtischen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980 und dem Durchführungsplan Nr. 54 aus dem Jahr 1960 wurde der Bereich jeweils als Grünfläche festgelegt.

Die Nutzung der Fläche als Quartiersparkplatz ist grundsätzlich möglich. Die Aufnahme der Fläche in das Plangebiet bzw. die Festsetzung der Fläche als Parkplatz ist nicht erforderlich.



Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsicht
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**
Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-3116
E-Mail theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 14.03.2019; Herr Döring

Mein Zeichen
01.3-Fi

Datum
03.04.2019

Bebauungsplan Nr. 6/10 im Stadtteil Wolsdorf

Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Da in den vorliegenden Unterlagen keine Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten sind, kann das Amt für Umwelt- und Naturschutz hierzu keine Stellungnahme abgegeben. Es wird um Darlegung gebeten, wie das Niederschlagswasser im Plangebiet beseitigt werden soll.

Bodenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/10 werden über das bestehende Maß hinaus Eingriffe in das Schutzgut Boden möglich. Bei der noch ausstehenden

Umweltprüfung sollen diese zusätzlich möglichen Eingriffe dargestellt und in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz regt, wie nachfolgend beschrieben, an:

- eine Bestandsanalyse zum Schutzgut Boden auf der Basis der Bodenkarte L 50.000 bzw. der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000, dritte Auflage 2018 durchzuführen,
- die Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG darzustellen,
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Bodenschutzbezug zu prüfen und darzustellen und
- die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen qualitativ-argumentativ zu beschreiben bzw. quantitativ zu bewerten.

Für die quantitative Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018)
oder
- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden (https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php)

Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.


Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Entsprechend der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben ist für das Vorhaben eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Maßgeblich für die Prüfung des Artenspektrums sind die **Planungsrelevanten Arten**, die das LANUV NRW für das Messtischblatt MTB benennt, in der die Planung erfolgt - unter Berücksichtigung der tatsächlich von der Planung betroffenen Lebensräume -:

<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz empfiehlt, für die Artenschutzprüfung die vom LANUV bereitgestellten Prüfprotokolle zu verwenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zum Thema „Abfallwirtschaft“:

Die Hinweise der Kreisverwaltung werden mit in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Thema „Schmutz- / Niederschlagswasserbeseitigung“:

Das Plangebiet entwässert im Mischsystem.

Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Das Thema wird in der Planbegründung behandelt.

Zum Thema „Bodenschutz“:

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB behandelt. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht (Teil B der Planbegründung) dargelegt.

Zum Thema „Erneuerbare Energien“:

Die Anregung, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet zu prüfen, wird nicht gefolgt, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

Auf die Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), die zu diesem Aspekt bautechnische Standardanforderungen vorgibt, wird verwiesen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Einsatz nachhaltiger energie- und umweltschonender Maßnahmen nicht entgegen.

Zum Thema „Natur- Landschafts- und Artenschutz“:

Die Artenschutzprüfung wurde vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs durchgeführt.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

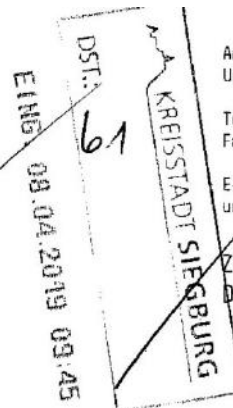
Der Anregung zum Thema „Erneuerbare Energien“ wird nicht gefolgt.

2.5. Flughafen Köln/Bonn GmbH mit Schreiben vom 05.04.2019

Flughafen Köln/Bonn GmbH · Heinrich-Steinmann-Straße 12 · 51147 Köln

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

15.04.19
S



Ansprechpartnerin:
Urszula Jarych-Peters

Tel.: +49 (0) 22 03 - 40-40 58
Fax: +49 (0) 22 03 - 40-27 46

E-Mail:
urszula.jarych@koeln-bonn-airport.de

Zeichen: RP/Ja
Datum: 05.04.2019

Stellungnahme der Flughafen Köln/Bonn GmbH im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Hier: Bebauungsplan Nr. 6/10

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Flughafen Köln/Bonn GmbH hat zu dem Planentwurf folgende Anmerkungen:

1. Lage am Rand des Nacht-Schutzgebietes

- 1.1 Ein Großteil des Plangebietes liegt in unmittelbarer Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn. Die am nördlichen Ende der Bertramstraße liegenden Grundstücke ragen sogar in dieses Gebiet mit rein. Nach § 5 Abs. 1 FluglärmG dürfen in einem Lärmschutzbereich keine Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen errichtet werden. Wohnungen dürfen nach § 5 Abs. 2 FluglärmG in der Nacht-Schutzzone nicht errichtet werden. Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift gelten die Verbote nicht nur für die erstmalige Errichtung, sondern auch für Änderungen und Erweiterungen der baulichen Substanz.
- 1.2 Für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans gilt eine Ausnahme, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient (§ 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglärmG). Wir gehen nach dem derzeitigen Stand der Planung davon aus, dass das Vorhaben in dem betreffenden Teilstück dem Erhalt eines vorhandenen Ortsteils mit Wohnbebauung dient.

- 1.3 Auch im übrigen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Nacht-Schutzzone mit abwägungserheblichen nächtlichen Fluglärmbelastungen im Bereich zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A) $L_{Aeq,Nacht}$ zu rechnen. In der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im September 2011 wurden „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ formuliert. Diese empfehlen eine Planungszone der Siedlungsentwicklung für die Nacht anhand der 50 dB(A) $L_{Aeq, Nacht}$ - Kontur auszuweisen und diese Gebiete frei zu halten. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb dieser Planungszone für Siedlungsentwicklung.

2. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

- 2.1 Nach § 3 Abs. 4 BauNVO zählen zu den in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. In reinen Wohngebieten sind nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. In allgemeinen Wohngebieten sind ebensolche Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig. Auch wird die Zulässigkeit dieser Anlagen und Betreuungseinrichtungen im vorliegenden Entwurf explizit erwähnt.
- 2.2 Die zuvor genannten Anlagen und Betreuungseinrichtungen sind als schutzbedürftige Einrichtungen einzustufen. Für sie gilt im Bereich der FluglärmSchutz zonen das Bauverbot nach § 5 Abs. 1 FluLärmG. Anders als für Wohnungen sieht § 5 Abs. 3 FluglärmG für solche Einrichtungen keine grundsätzliche Ausnahme vom Bauverbot vor. Für den restlichen Geltungsbereich sind ebenfalls abwägungserhebliche Lärmbelastungen zu erwarten, die nur in unwesentlichem Maß unter denen innerhalb der Nachtschutzzone liegen. Dies wird aus der Lage innerhalb der entsprechend der Flughafen-Fluglärm-Hinweise empfohlenen Planungszone deutlich. Wir regen an, die in § 5 Abs. 1 FluglärmG aufgeführten Vorhaben in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen.

3 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

- 3.1 Der Planentwurf enthält weder einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe beziehungsweise innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn noch Vorgaben zu dem im Geltungsbereich zu beachtenden Schalldämmmaß für Wohnbauvorhaben.
- 3.2 Wir regen an, den Planentwurf zusätzlich durch verbindliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu ergänzen und Vorgaben zum Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile machen. Bei der Bestimmung des Schalldämmmaßes sollten die Festsetzungen auf die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 abstellen. Wir regen ferner an die erforderlichen Schalldämmmaße auch als Auflagen in die Baugenehmigungen aufzunehmen und deren Einhaltung zu kontrollieren
- 3.3 Aus Sicht der Flughafen Köln/Bonn GmbH ist es zudem erforderlich, in den textlichen Festsetzungen auf die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn und das mit ihr eingerechnete Maß an Fluglärm hinzuweisen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes regen wir zudem an eine Festlegung zur Ausstattung von Schlafräumen mit Schallschutz und schallgedämpfter Belüftung aufzunehmen. Eine entsprechende Formulierung könnte beispielsweise lauten:

„Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ des Flughafens Köln/Bonn. Hierdurch ist im Planbereich mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämpfte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen.“

Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns über die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Flughafen Köln/Bonn GmbH

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zu 1. Lage am Rand des Nacht-Schutzgebietes

Das Plangebiet liegt weitestgehend außerhalb des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebietes ragen einzelne Baugrundstücke in die Nacht-Schutzzone hinein. In diesem Bereich sind die Bestimmungen des Fluglärmsgesetzes zu beachten.

Gem. der Anregung werden im Plangebiet für die im Lärmschutzbereich liegenden Immobilien, die nach Lärmschutzgesetz schutzbedürftigen Einrichtungen ausgeschlossen.

Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 FlulärmG, wonach in einer Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden dürfen, ist im vorliegenden Fall nicht beachtlich, da dies gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6 FlulärmG für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dient, nicht gilt.

Zu 2. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

Das Bauverbot gem. § 5 Abs. 1 FluLärmG wird in den Planunterlagen thematisiert. Schutzbedürftige Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 FluglärmG, wie Altenheime, Krankenhäuser, Erholungsheime u.ä. werden innerhalb des Lärmschutzbereichs ausgeschlossen.

Zu 3. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Das Thema Fluglärm/Lärmschutz wird in den Bebauungsplanunterlagen behandelt.

Auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn und damit verbundene nächtliche Fluglärmimmissionen wird im Textteil des Bebauungsplanes und der Planbegründung hingewiesen. Die Nacht-Schutzzone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Anlage 4 und 5 (Tag/Nacht) des angefügten schalltechnischen Prognosegutachtens unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung Nr. 6 der DIN 4109-1.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen werden. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. „Stoßbelüftung“ oder „indirekte Belüftung“ über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) mit einem Mindest-Bau-Schalldämm-Maß vorzusehen ist.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Im Bebauungsplan wird auf den Fluglärm hingewiesen und werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

3.1. Einwenderin 1 mit Schreiben vom 13.04.2020

(Hinweis: Einwenderin 1 hat bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.)

(...)

vielen Dank für die erneute Bereitstellung der aktuellen Unterlagen im Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess zur Erstellung des Bebauungsplans 6/10 Leonhardstraße, Bertramstraße, Auf der Papagei im Stadtteil Wolsdorf.

Nach sorgfältiger Durchsicht der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass in den folgenden Unterlagen noch nicht der aktuelle Bebauungsplanentwurf hinterlegt wurde und bitte Sie dies entsprechend zu korrigieren.

237788 -Planbegründung_Entwurf --> Seite 4, Abbildung 2 (Luftbild) Hier bezieht die orange Linie, die das den Bebauungsplan betreffende Gebiet abbildet, das Grundstück 904 vollständig und das Grundstück 952 teilweise mit in die Planung ein. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf nach der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.07.2019 geändert und ich bitte Sie dies auch in der Planbegründung der Stadt Siegburg, die ja mit Stand Februar 2020 datiert ist, ebenfalls zu aktualisieren.

237792 - Umweltbericht zum Bebauungsplan 6/10--> Hier befinden sich gleich mehrere Abbildungen die den ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurf, vor der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2019 darstellen. Folgende Abbildungen beziehen ebenfalls die oben genannten Grundstücke 904 (Vollständig) und 952 (teilweise) mit in den zu betrachtenden Bebauungsplan mit ein.

Seite 7--> Abbildung 2

Seite 14--> Abbildung 3

Seite 16--> Abbildung 10

Seite 21--> Abbildung 11

Da das Umweltgutachten ein Erstellungsdatum vom November 2019 trägt, ist die Darstellung zu diesem Zeitpunkt eigentlich schon nicht mehr richtig gewesen, da bereits im Juli 2019 die genannten Grundstücke aus dem Plan entnommen wurden.

Ich verstehe, dass natürlich die Gutachten auf Basis der zu einem bestimmten Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen in Auftrag gegeben werden müssen, nur bitte ich dann darum bei den Abbildungen in jedem Fall kenntlich zu machen dass es sich um die Planungen aus dem Vorentwurf handelt, die im nachgelagerten Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchaus noch Änderungen unterliegen können, bevor es in irgendeiner Weise zu Fehlinterpretationen führt.

Ich bedanke mich im Voraus für Ihre Unterstützung und stehe für Rückfragen bei Bedarf gerne telefonisch unter (...) oder unter meiner E-Mail Adresse: (...) zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

(...)

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Bebauungsplanunterlagen wurden im Anschluss an die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden überarbeitet bzw. fortgeschrieben.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

3.2. Einwender 9 mit Schreiben vom 30.04.2020

(...)

auf der südwestlichen Seite der Leonhardstraße befinden sich noch einige Häuser aus früheren Zeiten, die in den nächsten Jahren/Jahrzehnten saniert bzw. abgerissen und neu gebaut werden (müssen). Ich selbst habe nun nach 2 Jahrzehnten Verhandlungen mit einer Erbgemeinschaft das seit ein paar Jahren nicht mehr bewohnte Haus 'Leonhardstr. 13' vorvertraglich erworben und möchte Wand an Wand zu meinem ca. 20 Jahre alten Mehrfamilienhaus 'Leonhardstr. 15' (7 Wohneinheiten) einen MehrfamilienNeubau errichten. Die juristischen Voraussetzungen für die Wand an Wand - Bebauung wurden dazu bereits im Zuge der seinerzeitigen Baugenehmigung 'Leo 15' zwischen mir und der Eigentümerseite 'Leo 13' geschlossen und mit der Stadt abgestimmt. Das nun abzureißende Gebäude 'Leo 13' grenzt Wand an Wand zu dem Haus 'Leo 11' an. Der geplante Neubau soll auch an 'Leo 11' Wand an Wand angrenzen. Diese sinnvolle Ausnutzung von knappen Grundstücksangeboten in Siegburg kann nur damit einhergehen, wenn man -jetzt bei dieser Fläche- 5 Wohneinheiten errichten kann. Wenn man sich die Mehrfamilienhäuser Leo Nr. 15 und Nr. 23 anschaut, so ist dort die Bauhöhe mit dem vorliegenden Bebauungs-Entwurf für diesen Straßenbereich identisch. Aber dort sind in diesen 2 Mehrfamilienhäusern deutlich mehr Wohnungen vorhanden. Dies liegt allerdings auch daran, daß aufgrund der (Süd-West)Hanglage jeweils auch Souterrain-Wohnungen untergebracht werden konnten - und dies auch so geschehen ist. Aufgrund der relativ langen Grundstücksfläche (nach Süd-West hin) bieten diese Flächen auch genügend Raum für die Hausbewohner, sich dort aufzuhalten oder (bei Kindern) intensiv zu spielen. Aufgrund der relativ nahe gelegenen Grundschule ist die Nachfrage von Eltern mit jungen Kindern für diesen Bereich ebenfalls deutlich (ich habe in meiner Leo 15 zwei junge Familien mit kleinen Kindern, die sich aus diesem Grund dort eingemietet haben.) Daher bitte ich Sie, daß eine Nutzungsgrenze zwischen Leo 11 und 13 gezogen wird und ab Leo 13 in nordwestlicher Richtung die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern zulässig ist (beträfe derzeit nur ein noch freies Grundstück sowie einen Altbau). Dies würde auch die vorhandenen Mehrfamilienhäuser legitimieren.

Im Hinblick auf die Wohnungsknappheit ist es sinnvoll, auch Mehrfamilienhäuser - gerade in Zentrumsnähe - zuzulassen. Mein geplantes Objekt wird anspruchsvoll (und freifinanziert) errichtet werden und spricht damit auch einen anspruchsvollen Interessentenkreis an.

Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes müssen auch PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wäre auf den ausgewiesenen Flächen im B-Plan-Entwurf so nicht -ohne Weiteres- möglich. Ich bitte Sie daher, die vorgesehenen Baugrenzen um 6 Meter zurück zu setzen. Ich möchte anmerken, daß die Leonhardstraße eine relativ schmale Straße ist und derzeit dort auf einer Seite immer eine Vielzahl von PKW's abgestellt / geparkt werden. Dieser Wohnbereich (mit Straße) wurde offenbar zu einer Zeit geplant und gebaut, als es noch so gut wie keine PKW's gab.

Hinsichtlich der deutlichen Ausweitung von PKW-Stellplatzflächen gäbe es in unmittelbarer Nähe eine Möglichkeit, worüber man vielleicht einmal gemeinsam sprechen sollte. Es handelt sich um die einzige Freifläche sofort unterhalb der bebauten Flächen von der Leonhardstraße. Hier bestünde die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage.

Gerne stehe ich Ihnen für ein persönliches Gespräch in der Stadtverwaltung zur Verfügung.

(...)

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich der Leonhardstraße:

Das Gebäude Leonhardstraße Nr. 13 soll abgerissen und die dadurch entstehende Baulücke zwischen Haus Nr. 11 und 15 durch ein neues Wohngebäude geschlossen werden. Somit würde aus dem Doppelhaus Leonhardstraße Nr. 11 und 13 und dem Einzelhaus Nr. 15 eine Hausgruppe entstehen. Die geplanten Festzungen des Bebauungsplanes 6/10 stehen dem Vorhaben, die Baulücke zu schließen, nicht entgegen, da im beschriebenen Bereich zukünftig weiterhin Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sein sollen.



Abb. 1 – Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Anzahl der Wohneinheiten:

Unter der Annahme, dass zukünftig im Bereich des Plangebietes Neubauten realisiert oder vorhandene Gebäude erweitert werden sollen und in diesem Zusammenhang die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs zu befürchten ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll steuern zu können. Insbesondere soll im Plangebiet die Neuerrichtung größerer Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Das Planungsziel soll im Wesentlichen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erreicht werden. Somit können aus städtebaulicher Sicht zu große Gebäude, zu geringe Abstände zwischen neuer und vorhandener Bebauung, ein zu hoher Versiegelungsgrad, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 6/10 sieht auf der Südwest-Seite der Leonhardstraße, in deren Bereich sich die v.g. Gebäude befinden, höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen zukünftig höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sein. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm soll nur noch eine Wohnung je Gebäude realisiert werden können. Die Festsetzungen orientieren sich an den vielfach im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten.

Die vorgebrachte Anregung, eine Nutzungsgrenze zwischen den Gebäuden Leonhardstraße Nr. 11 und 13 zu ziehen und ab dem Gebäude Nr. 13 in nordwestlicher Richtung Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen, widerspricht dem v.g. Planungsziel und wird daher nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.



Abb. 2 – Wohnbebauung Leonhardstraße Nr. 11, 13 und 15



Abb. 3 – Gebäude Leonhardstraße Nr. 15 mit den links angrenzenden Gebäuden Nr. 1 bis 13

Pkw-Stellplätze / Verschiebung der Baugrenze:

Es wird angeregt, im v.g. Bereich die straßenseitige Baugrenze um 6 Meter zurück zu setzen um erforderliche Pkw-Stellplätze vor dem geplanten Neubau „Leonhardstraße 13“ bzw. straßenseitig errichten zu können.

Da die vorhandenen Gebäude Leonhardstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 straßenbegleitend in einer Flucht stehen, wurde die straßenseitige Baugrenze einheitlich, an den Hauswänden entlang, festgelegt. Die rückwärtige Baugrenze verläuft parallel, in einem Abstand von 15 Metern.

Laut der Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes 6/10 sollen zukünftig ober- und unterirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und seitlicher Abstandsflächen zulässig. Außerdem dürfen Garagen und Stellplätze die Baugrenzen, je nach Lage im Plangebiet, bis zu 9,00 Meter überschreiten, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den v.g. Flächen untergebracht werden können.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die geplanten Festsetzungen an den Gebäudebestand angepasst sind und die straßenseitige Platzierung von Pkw-Stellplätzen nicht ausschließen.

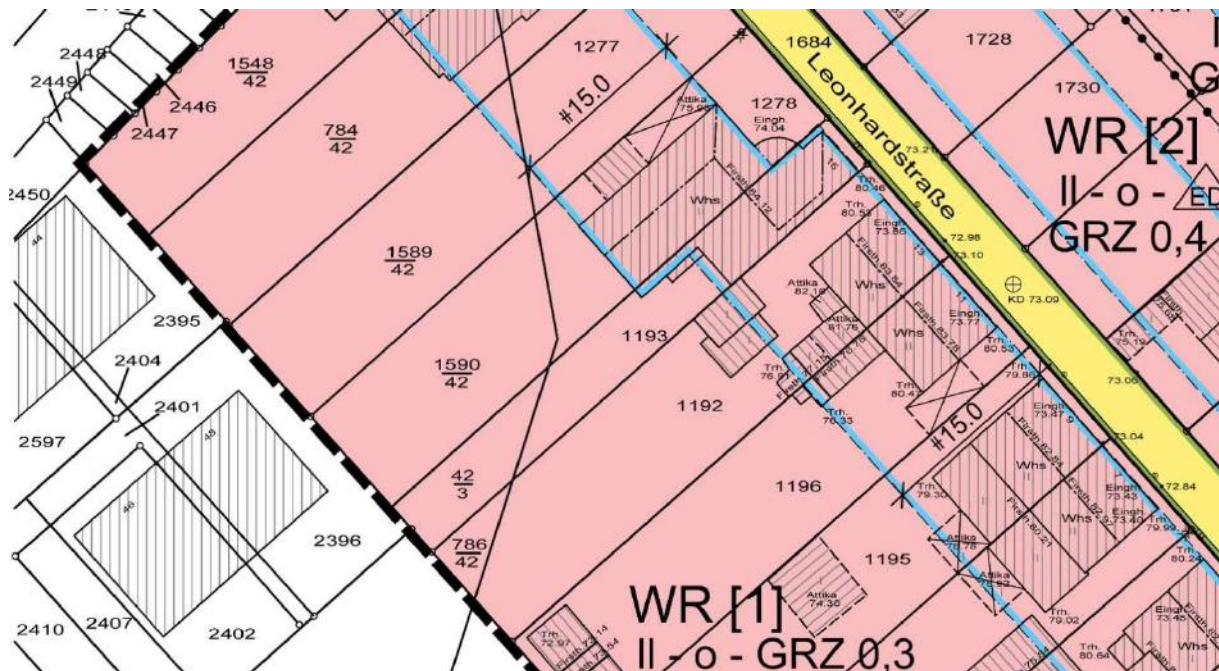


Abb. 4 – Bebauungsplanentwurf zum Satzungsbeschluss

Errichtung einer Tiefgarage im Bereich einer „Freifläche sofort unterhalb der bebauten Flächen von der Leonhardstraße“.

Die v.g. Freifläche liegt außerhalb des Plangebietes, am südöstlichen Ende der Straße „Am Park“ und ist somit nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

3.3. Einwender 10 .mit Schreiben vom 15.04.2020

Bauherrengemeinschaft
Hilfemarck 2 Häuser Gbr.
Eisenbahnstr. 10
53074 Köln

Stadt Siegburg
Planungsamt
~~Kaiser-Wilhelm Platz 1~~ *Nogent Platz 10*
53721 Siegburg



Köln, den 15.04.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10

**Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme / Einspruch**

OST:
ENG. 30. APR. 2020
12.05.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit März 2019 planen wir die neue Bebauung des Grundstückes Bertramstraße 5 (Flurstücke 1245 und 1246). Hierzu fanden mehrere Gespräche mit unserer Anwältin Frau Dr. ~~...~~ in Ihrem Hause statt - auch der Entwurf des 7-Familienhauses wurde Ihnen vorgelegt. Hier sollten im Wesentlichen die Höhen an die Nachbargebäude angepasst werden und die GRZ wurde besprochen.

Nach diesen Vorentwürfen wurde nun der Antrag gefertigt. Durch Zufall finden wir heute den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/10 im Netz. Dieser widerspricht unserer Planung (welche mit Ihnen im Vorfeld durchgesprochen wurde) in wesentlichen Punkten.

zu 4. (WR3) in einem Bereich vom 5m hinter der Baugrenze ist es nicht möglich die notwendigen Stellplätze für 7 Wohneinheiten zu schaffen. Auch würden die Stellplätze so nah am Wohngebäude störend auf die Wohnqualität wirken da man von Balkon und Fenstern direkt auf diese anstatt auf Gartenanlagen sieht.

zu 5. (WR3) Sie streben hier 3 Wohneinheiten je Haus an. Wenn das Wohnhaus mit der Traufhöhe an das Nachbargebäude angepasst ist und sich somit in die vorhandene Bebauung einfügt bzw, die geforderten Höhen einhält, sollte diese Festsetzung in einer Zeit, in welcher Wohnraum Mangelware ist, entfallen.

Auf Grund unserer Vorgespräche bitte ich hier dringend um Überarbeitung des Entwurfes zum BP sowie um Mitteilung - wie hier nun weiter verfahren wird um unnötige, kostenträchtige Planungen unsererseits zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage :

Amtlicher Lageplan zum Baugesuch

Stadt Siegburg
 Gemarkung: Wolsdorf
 Flur: 5 Flurstück: 1245, 1246
 Eigentümer: [Redacted]
 Grundbuchband: [Redacted] Blatt 00881
 Maßstab 1: 250
 Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplatzanlage
 Ortslage: Siegburg
 Fläche(Gesamtfläche): 731 m²
 Bauherr: [Redacted]

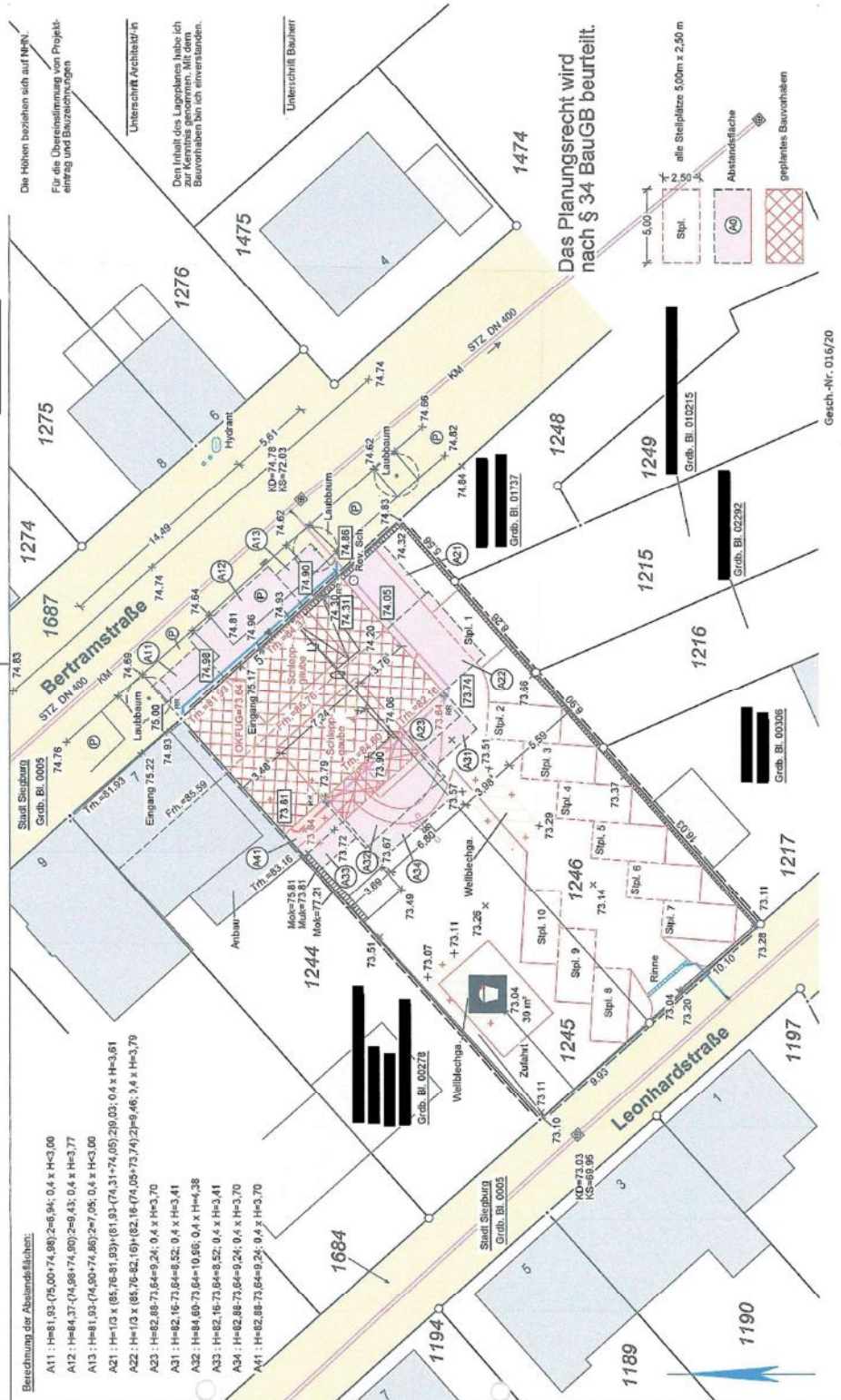
Aufgestellt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigenen örtlichen
 Aufnahmen. Gummersbach, den 11.04.2020.

Dipl.-Ing. [Redacted]
 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.
 [Redacted]

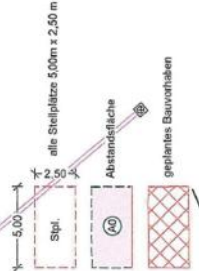
VORABZUG

Berechnung der Abseitsflächen:

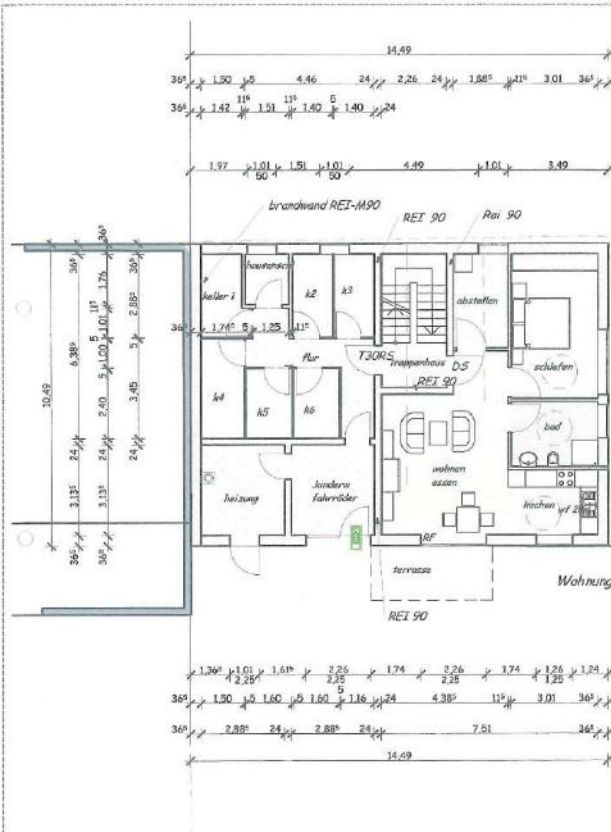
- A11 : H=81,93-(75,00+74,98)/2=6,94; 0,4 x H=3,00
- A12 : H=84,37-(74,98+74,90)/2=9,43; 0,4 x H=3,77
- A13 : H=81,93-(74,90+74,86)/2=7,05; 0,4 x H=3,00
- A21 : H=113 x (85,76-81,89)/(81,93-(74,31+74,05)/2)+9,03; 0,4 x H=3,61
- A22 : H=113 x (85,76-82,16)/(82,16-(74,05+73,74)/2)+9,46; 0,4 x H=3,79
- A23 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70
- A31 : H=82,16-73,64=8,52; 0,4 x H=3,41
- A32 : H=84,60-73,64=10,96; 0,4 x H=4,38
- A33 : H=82,16-73,64=8,52; 0,4 x H=3,41
- A34 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70
- A41 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70



Das Planungsrecht wird nach § 34 BauGB beurteilt.



Gesch.-Nr. 016/20



planungsstand april 2020

errichtung eines
mehrfamilienhauses

bertramstrasse 5
53721 siegburg

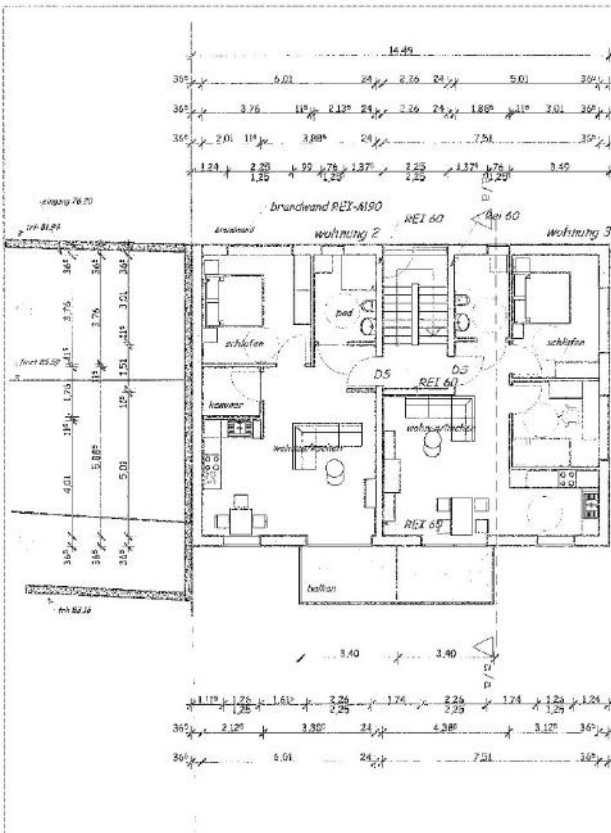
bauherren
[REDACTED]

bevollmächtigter
[REDACTED]

untergeschoss

m 1:100

engelskirchen, den 15.04.2020
die planierte für die bauherrschaften
[REDACTED]



planungsstand april 2020

errichtung eines
mehrfamilienhauses

bertramstrasse 5
53721 siegburg

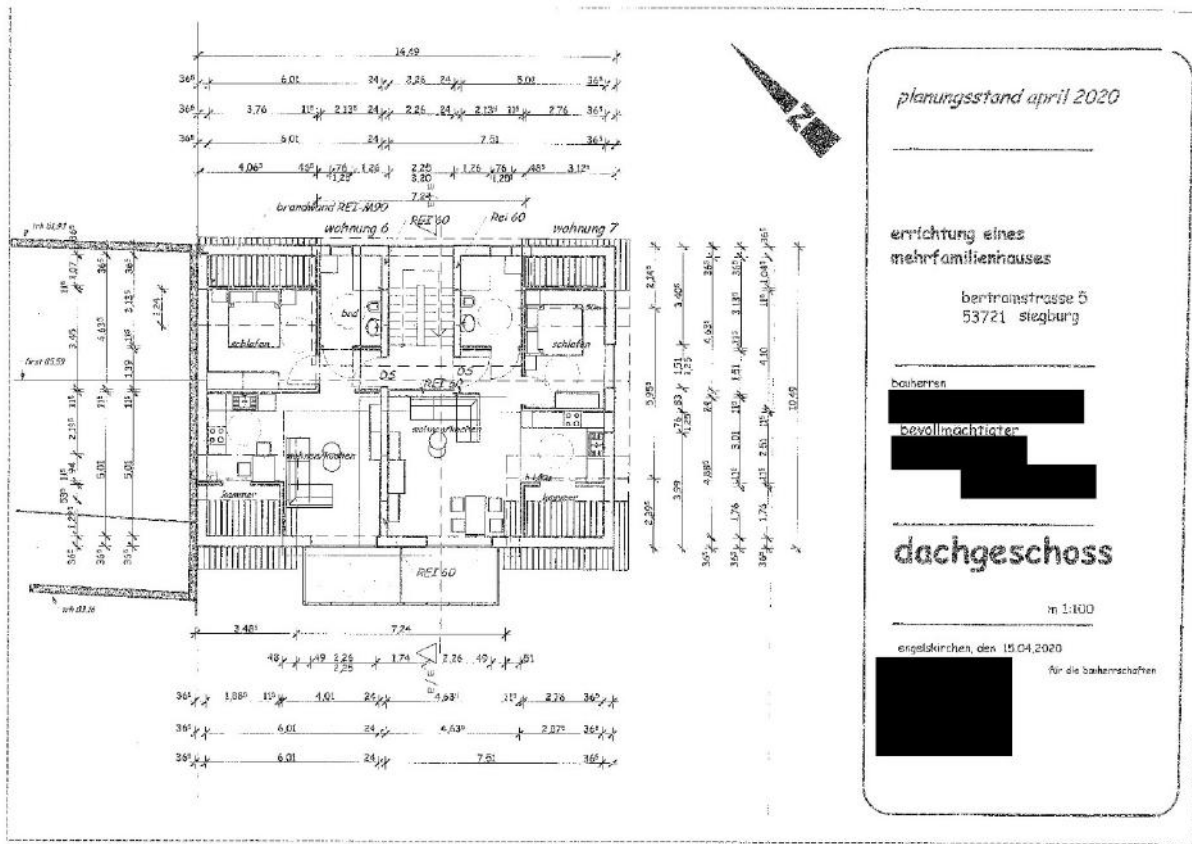
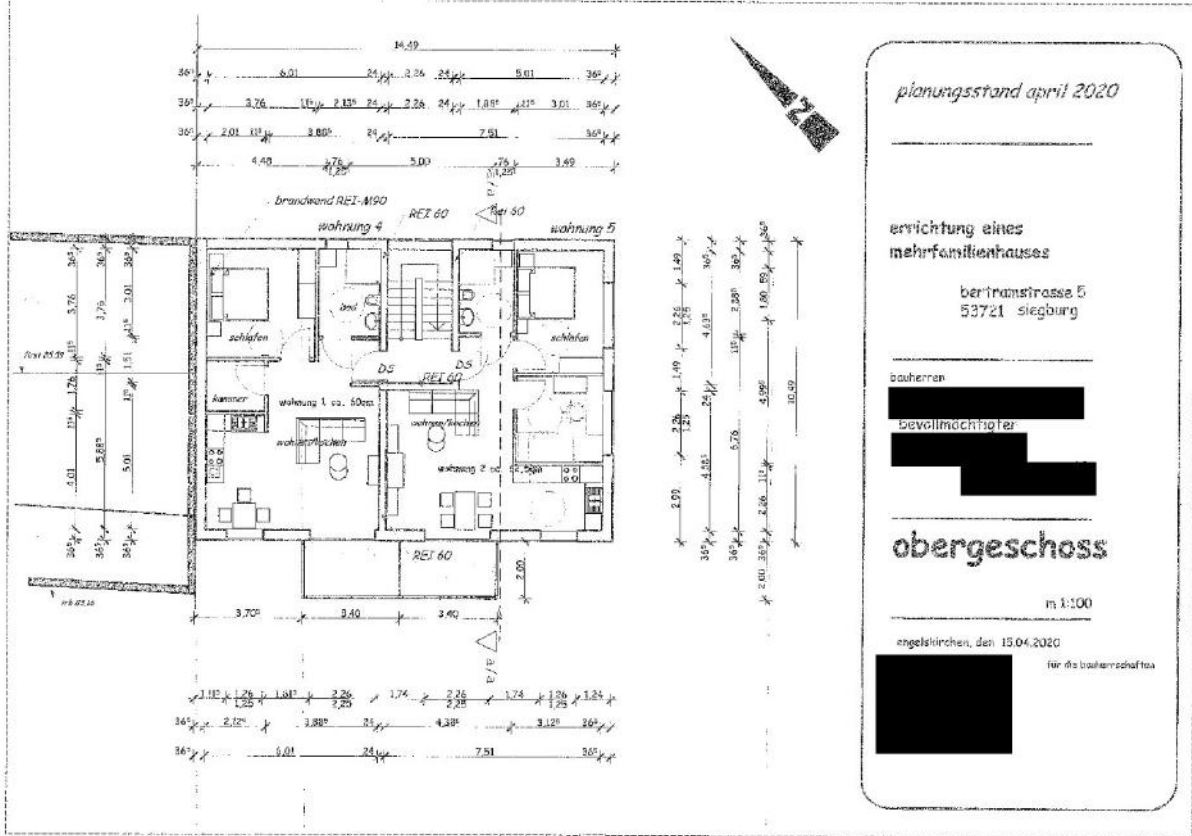
bauherren
[REDACTED]

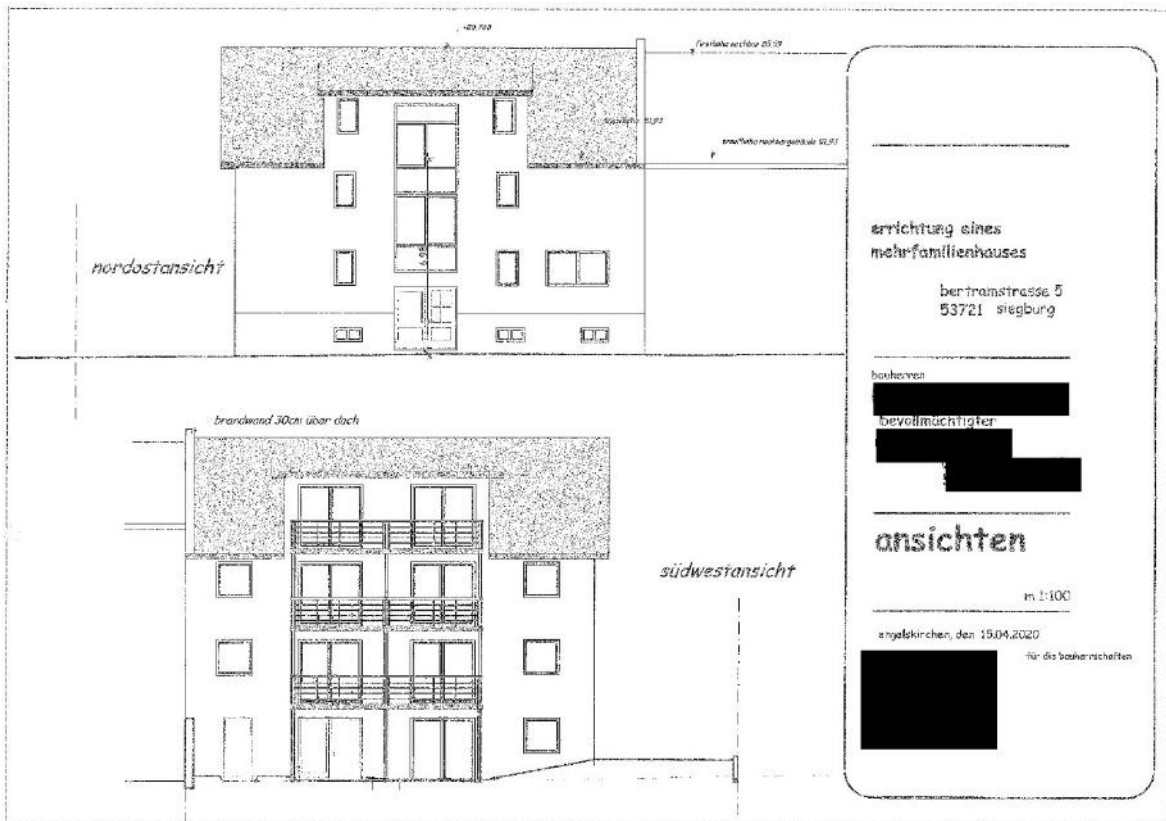
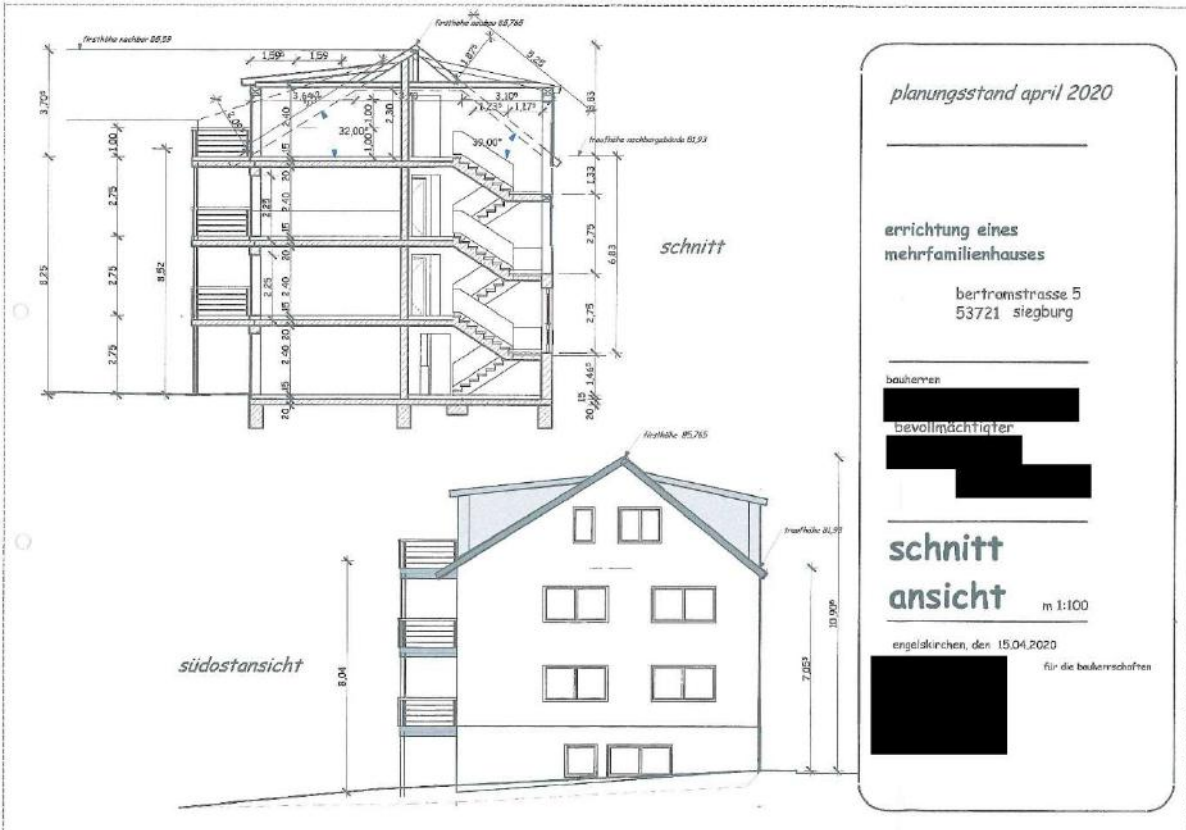
bevollmächtigter
[REDACTED]

erdgeschoss

m 1:100

engelskirchen, den 15.04.2020
für die bauherrschaften
[REDACTED]





Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Das Aufstellungsverfahren wurde im Februar 2019 mit Beschluss des Planungsausschusses eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss am 06.03.2019 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.03. bis 12.04.2019 statt. Bereits im Vorentwurf der Planbegründung (Stand März 2019) wurde u.a. ausgeführt, dass die Steuerung der baulichen Dichte über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, in Verbindung mit der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt werden soll. Im Rahmen der v.g. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Einwender keine Stellungnahme abgegeben.

Pkw-Stellplätze:

Im Plangebiet sollen zukünftig ober- und unterirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude zulässig sein. Garagen und Stellplätze sollen in dem Bereich des Plangebietes, indem sich die Flurstücke 1245 und 1246 befinden (WR[2] und WR[3]), Baugrenzen um bis zu 5,00 Meter überschreiten dürfen, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den vorgenannten Flächen untergebracht werden können.

Die in der Anlage zur Stellungnahme der Einwender im Lageplan dargestellten, geplanten Pkw-Stellplätze wären demnach grundsätzlich zulässig, da sie teils innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Leonhardstraße (WR[2]), teils in der nicht überbaubaren Fläche liegen, in der notwendige Stellplätze zulässig sind.

Anzahl der Wohneinheiten:

Das im v.g. Lageplan markierte Grundstück besteht aus den nebeneinander liegenden, langgestreckten Flurstücken 1245 und 1246. Im Bereich des Flurstücks 1245 ist das Wohngebäude „Bertramstraße 5“ vorhanden. Das Flurstück 1246 ist bislang baulich ungenutzt. Anstelle des vorhandenen Gebäudes Nr. 5 ist ein breiterer Neubau mit 7 Wohneinheiten geplant, der sich über beide Flurstücke erstrecken soll. Unter der Annahme, dass im Bereich des Plangebietes auch zukünftig Neubauten realisiert oder vorhandene Gebäude erweitert werden sollen und in diesem Zusammenhang die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs zu befürchten ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll steuern zu können. Insbesondere wird mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Neuerrichtung größerer Mehrfamilienhäuser innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

Das Planungsziel wird im Wesentlichen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erreicht. Somit können aus städtebaulicher Sicht zu große Gebäude, zu geringe Abstände zwischen baulichen Anlagen, ein zu hoher Versiegelungsgrad, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Das o.g. Grundstück liegt im Bereich des Reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[2] und WR[3]. Der v.g. Neubau soll im Bereich des WR[3] errichtet werden. Gem. der textlichen Festsetzungen sind im WR[3] höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe zulässig. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm soll nur noch eine Wohnung je Gebäude realisiert werden können. Die Festsetzungen orientieren sich an den vielfach im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten.

Die geplante Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen ist mit dem v.g. Planungsziel des Bebauungsplanes nicht in Einklang zu bringen. Aufgrund der Grundstücksbreite könnten im vorliegenden Fall zwei Gebäude mit jeweils 3 Wohnungen geplant werden.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

4.1. Flughafen Köln/Bonn GmbH mit Schreiben vom 29.04.2020

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Tel.: +49 (0) 22 03 – 40-40 58
Fax: +49 (0) 22 03 – 40-27 46

E-Mail:
urszula.jarych@koeln-bonn-airport.de

Zeichen: RP/Ja
Datum: 29.04.2020

Referenznummer:
SIE/BPL-1903-02-2003

Stellungnahme der Flughafen Köln/Bonn GmbH im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Hier: Bebauungsplan Nr. 6/10

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Flughafen Köln/Bonn GmbH hat zu dem überarbeiteten Planentwurf, in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 folgende Anmerkungen:

1. Hinweis auf Nacht-Schutzgebiet und LAI-Planungszone

- 1.1 Bereits in unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 haben wir darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn liegt und am nördlichen Ende der Bertramstraße liegenden Grundstücke sogar in dieses Gebiet hereinragt.
- 1.2 Auch hatten wir in dieser Stellungnahme auf die Lage des gesamten Plangebiets innerhalb der LAI-Planungszone für Siedlungsentwicklung hingewiesen. Diese Bereiche sollen entsprechend der Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im Rahmen der „Hinweise zur Ermittlung von Planungszone zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ vollständig von Bebauung frei gehalten werden.

1.3 Wir haben positiv festgestellt, dass unsere Anmerkung in Bezug auf die unvollständige Darstellung der Nachtschutzzone in die Plandarstellung sowie auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und ein Hinweis auf die Nähe zum Flughafen und das Auftreten von Fluglärm ergänzt wurde.

2. Wirkungen der Lage im Nacht-Schutzgebiet

2.1 In der Stellungnahme vom 05.04.2019 haben wir auf die aus dem FluglärmSchutzgesetz hervorgehenden Baubeschränkungen hingewiesen.

2.2 Unter Punkt 1.4 stellen Sie die Beschränkungen aus §5 Abs.1 FlulärmG dar und weisen darauf hin, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen nicht zulässig ist. Die nach §5 Abs. 2 FlulärmG geltenden Bauverbote für Wohnbebauungen im Bereich eines gültigen Nachtschutzgebiets finden jedoch keine Erwähnung. Auch wenn davon auszugehen ist, dass §5 Abs.3 Nr.6 FlulärmG in diesem Bereich wirksam ist, ist aus unserer Sicht dennoch ein Hinweis auf diese Lage unerlässlich.

3. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

2.1 In der Stellungnahme vom 05.04.2019 hatten wir angeregt, im gesamten Plangebiet schutzbedürftige Einrichtungen entsprechend §5 Abs. 1 FlulärmG vollständig auszuschließen, um keine zukünftigen Nutzungskonflikte zu verursachen.

2.2 Unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen (Stand: März 2020) sind für das reine Wohngebiet weiterhin Anlagen für soziale sowie gesundheitliche Zwecke zulässig. Wir regen erneut an, diese Nutzungen durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Auf diese Weise ist es möglich, zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

2.3 Unter Punkt 1.8 wird für die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets festgelegt, dass die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen für soziale und gesundheitlichen Zwecke in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Wie für die Bereiche des reinen Wohngebietes regen wir auch hier wieder an, diese Nutzungen durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen und somit zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

3 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

3.1 In Bezug auf unsere mit Stellungnahme vom 05.04.2019 angebrachten Anregungen zu erforderlichen Festlegungen in Bezug auf Schallschutz möchten wir uns dafür an dieser Stelle bedanken, dass diese in die textlichen Festsetzungen übernommen und berücksichtigt worden sind.

Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns über die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Flughafen Köln/Bonn GmbH

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

1. Hinweis auf Nacht-Schutzgebietes und LAI-Planungszone:

Die Feststellung, dass die im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung mitgeteilten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden, wird zur Kenntnis genommen.

2. Wirkungen der Lage im Nacht-Schutzgebiet:

Gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG) dürfen in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden. Gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6 FlulärmG gilt dies nicht für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dient. Der Anregung unter Pkt. 2.2 entsprechend, wird in die Planbegründung ein Hinweis aufgenommen.

Punkt 1.2. der textlichen Festsetzung regelt, dass im Reinen Wohngebiet u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. In der Planbegründung wird erläutert, dass im Bereich der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Nacht-Schutzzone (Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn) gemäß den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 FlulärmG, die zu den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zählenden Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche, in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen, nicht errichtet werden dürfen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

3. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

Die Bauverbote gem. § 5 Abs. 1 FlulärmG beziehen sich ausschließlich auf schutzbedürftige Einrichtungen wie Altenheime, Krankenhäuser, Erholungsheime u.ä. innerhalb von Lärmschutzbereichen. Dementsprechend sind gem. Textlicher Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanentwurfs im Bereich der Nachtschutzzone, in die das Plangebiet hineinragt, die v.g. schutzbedürftigen Einrichtungen nicht zulässig. Im übrigen Plangebiet werden gem. der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. und 1.8 Anlagen für soziale sowie gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen.

4. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Feststellung, dass die Anregungen der Flughafen Köln/Bonn GmbH in Bezug auf den Schallschutz berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

4.2. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12.05.2020

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
DST.: 6/1
Stadt Siegburg EING.: 13.05.2020 09:30
Planungs- und Bauaufsicht
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**
Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-3116
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 26.03.2020; Herr Döring

Mein Zeichen
01.3-Fi

Datum
12.05.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10 im Stadtteil Wolsdorf

Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße

Erneute Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Erneuerbare Energien

Bei möglichen baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6/10 sollte gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Neubauten im Plangebiet müssen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt, errichtet und ausgeführt werden.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einzubeziehen.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m²/a.

Es wird daher angeregt im Bebauungsplan Möglichkeiten zu schaffen solare Energie zu nutzen. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

Anpassung an den Klimawandel

Um die Auswirkungen auf das Mikroklima abzumildern wird der Einbezug von Dachbegrünungen in die Festsetzungen vorgeschlagen. Hierfür sind insbesondere Garagen und überdachte Stellplätze sowie nicht überbaute unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen) geeignet.

Bodenschutz

Eingriffe in den Boden erfolgen im Bereich des Bebauungsplangebietes durch mögliche Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Wie in Tabelle 3 („Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (gem. LANUV, 2008)“, S. 17 im Umweltbericht; November 2019) dargestellt, werden über 2.200 m² Fläche mit einer derzeitigen Nutzung als Nutz- und Ziergärten zusätzlich als versiegelte Fläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen (Podsol-)Braunerden (Karte der schutzwürdigen Böden von NRW; 1:50.000, 3. Auflage, 2018) werden zwar – wie im Umweltbericht richtig dargestellt – im Hinblick auf ihren Funktionserfüllungsgrad nicht bewertet; grundsätzlich erbringt aber jeder unversiegelte Boden Leistungen im Naturhaushalt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen bei einer Versiegelung unwiederbringlich verloren.

Das angewandte Verfahren zur Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationsbedarfs (LANUV, 2008) bewertet den Eingriff in den Boden nicht (Tabelle 3; Seite 17). Die pauschalen Ausführungen im Umweltbericht, dass die biotopbezogenen Ausgleichsmaßnahmen multifunktional die Eingriffe in den Boden ebenfalls ausgleichen, kann von hier nicht nachvollzogen werden. Es wird daher angeregt, die Eingriffe in den Boden quantitativ zu bewerten und auszugleichen.

Dafür werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018)
- oder
- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php

Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Eingriff/Ausgleich

Zur Umsetzung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren konkrete Festsetzungen zu treffen.

Artenschutz

Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten Girlitz und Star nicht ausgeschlossen werden kann. In der Folge wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass bei dem einzelnen Bauvorhaben jeweils eine ASP zu erstellen ist. Es wird stattdessen empfohlen, eine Kartierung hinsichtlich der erwähnten Arten durchführen zu lassen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen oder entsprechende Maßnahmen konkret festsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Erneuerbare Energien:

Da die Grundstücke im Bebauungsplangebiet bereits weitgehend baulich genutzt sind, wird der Anregung, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet zu prüfen nicht gefolgt. Stattdessen wird in den Textteil des Bebauungsplanes folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Planung von Bauvorhaben sollen deren Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Dachform, Dachneigung und -ausrichtung sind im Plangebiet frei wählbar und ermöglichen die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.

Im Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, folgendes solar-energetisches Flächenpotential angegeben:

Solarthermie: 4021 - 4080 kWh/qm/a

Photovoltaik: 1006 - 1021 kWh/qm/a

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: www.rhein-sieg-solar.de

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet nicht entgegen.

Anpassung an den Klimawandel:

Um die Auswirkungen auf das Mikroklima abzumildern enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung zur Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

Der Anregung entsprechend, wird weiterhin folgende Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und mit Rasen, Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In Hinblick auf die vorhandenen Garagen und überdachten Stellplätze im Plangebiet soll die Entscheidung, ob Garagen-/Carportdächer begrünt werden, auch zukünftig den Grundstückseigentümern überlassen werden.

Bei zukünftigen Eingriffen in den Naturhaushalt durch Bauvorhaben sind außerdem Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu realisieren. Im Textteil des Bebauungsplanes sind 3 Maßnahmen festgesetzt, die in Kombination realisiert werden können (Anlage bestimmter Grünflächen, Pflanzung von Hecken und/oder Obstbäumen).

Bodenschutz:

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden und den Eingriff wurde das „Modifizierte Verfahren Oberbergischer Kreis“ (RSK 2018) angewendet, wonach Böden auf der Grundlage der im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis vorkommenden Bodentypen in 5 Kategorien unterschieden werden (Kategorie 0, IA, IB, II und III).

Gemäß Bodenkarte BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird der Boden im Plangebiet als Podsol-Braunerde, einem trockenen, meist tiefgründigen Sand- und Schuttboden charakterisiert.

Seitens des Gutachters wurde zunächst davon ausgegangen, dass der Boden zum Einen der Kategorie III (Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten, die im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis sehr selten sind, sowie Böden der Natur- und Kulturgeschichte) zugeordnet werden kann. Zum Anderen, dass es sich aufgrund der Ausprägung des Plangebietes um anthropogen vorbelastete Böden der Kategorie 0 handelt. Während Eingriffe in Böden der Kategorie III unbedingt vermieden werden sollen, sind Eingriffe in Böden der Kategorie 0 nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet handelt es sich um Böden in einem stark überprägten Bereich. In Einzelfällen führen die Festsetzungen zum Rückbau (Entsiegelungen) statt zu Neuversiegelungen, was positiv für die Böden zu werten ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die meisten Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind, ging der Gutachter weiterhin davon aus, dass bei den noch möglichen, geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden, durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen /Biotope ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden kann und sich entsprechende Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope multifunktional positiv auf die Bodenverhältnisse auswirken.

Im weiteren Verfahren wurde das Thema Boden im Umweltbericht überarbeitet.

Natur- Landschafts- und Artenschutz:

a) Eingriff/Ausgleich:

Zur Umsetzung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

b) Artenschutz:

Im Textteil des Bebauungsplanentwurfs wird darauf hingewiesen, dass es in zwei Fällen, nämlich vor Abriss eines Gebäudes oder vor der Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung einer artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen bedarf.

In der aktualisierten Fassung der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) führt der Gutachter unter Pkt.5 ergänzend aus, dass eine weitergehende, vertiefende tierökologische Untersuchung zum aktuellen Zeitpunkt oder im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin nicht sinnvoll ist, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedelung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Seitens der Verwaltung wird diese Auffassung geteilt.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen zu den Themen Bodenschutz, Eingriff/Ausgleich werden berücksichtigt.

Die Anregungen zu den Themen Erneuerbare Energien, Klimawandel, Artenschutz werden nicht berücksichtigt.

5.1. Einwender 4 mit Schreiben vom 23.09.2020

(Hinweis: Einwender 4 hat bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.).

(...),

für die aktuelle Ausarbeitung des Bebauungsplanes, 6/10 - " Leonhardstraße, Bertramstraße, Auf der Papagei", wollten wir uns bedanken und ein großes Lob aussprechen.

Besonders gut hat uns die zum Umfeld passende Firsthöhe, die maximale Bebauungsfläche der Grundstücke, die Anzahl der Wohneinheiten und vor allem die Art der Nutzung zugesagt.

Wir hoffen das es im weiteren Verfahren nicht zu Veränderungen kommt und ein schnellstmöglicher Beschluss gefasst wird.

Mit freundlichen Grüßen



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2. Einwender 7 mit Schreiben vom 25.09.2020

(Hinweis: Einwender 7 hat bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.).

(...),

Hiermit möchte ich die Gelegenheit wahrnehmen, mich für den umsichtigen Entwurf des Bebauungsplans 6/10 zu bedanken. Ich kann mir vorstellen, dass es nicht leicht ist, die verschiedenen Interessen unter einen Hut zu bekommen und allen Ansprüchen gerecht zu werden. Am Ende des Tages ist es jedoch m.E. das Wichtigste, dass die Wohnqualität und die historische Struktur in Siegburg erhalten bleibt und Wolsdorf als Wohnviertel weiterhin attraktiv bleibt und seinen Charakter behält. Genau das macht das Viertel aus und weiterhin sehr attraktiv. Es ist beruhigend, dass in dieser Stadt noch andere Interessen zählen als Profit und Rendite.

Danke und Gruß



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.3. Einwender 8 mit Schreiben vom 25.09.2020

(Hinweis: Einwender 8 hat bereits im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.).

(...),

als vor Ort wohnender Anwohner unterstütze ich den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans. Insbesondere die Beschränkung der Firsthöhe und die Anzahl der Wohneinheiten sehe ich als wichtigen Aspekt um dauerhaft lebenswerte Wohnverhältnisse im Bereich Leonhardt/Bertramstraße zu sichern.

Weiter möchte ich anregen, den Bereich zwischen Bertram und Leonhardtstraße von Wohnbebauung frei als Grünbereich zu erhalten (bislange ist in diesem Bereich lediglich ein Haus mit nur einem Vollgeschoß vorhanden) um so notwendigen Grün- und Gartenareale weiter zu gewährleisten.

Als weitere Anregung (auch wenn dies nicht den Bebauungsplan unmittelbar betrifft) möchte ich anregen den schon etwas gelichteten Baumbestand innerhalb der Bertramstraße nachzupflanzen, insbesondere in vormals schon bestandenen Bereichen die derzeit noch nicht nachgepflanzt wurden.

Ein weiterer Aspekt könnte in der Begrünung von Nebengebäuden wie z.B. Garagen und Schuppen liegen um zusätzliche klimawirksame Verdunstungsflächen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen,



Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll zu steuern. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/10 wird die bauliche Nutzbarkeit des Bereiches zwischen Bertramstraße und Leonhardstraße deutlich eingeschränkt. Den v.g. Bereich auf der Seite der Leonhardstraße, auf der straßenbegleitend bislang nur ein Einfamilienhaus, Garagen und Gartenflächen vorhanden sind, komplett von weiterer Wohnbebauung freizuhalten, erscheint unverhältnismäßig und ist daher nicht geplant.

Die Nachpflanzung von Straßenbäumen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

U.a. aus Klimaschutzgründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

Außerdem sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und mit Rasen, Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In Hinblick auf die vorhandenen Garagen, überdachten Stellplätze und Abstellräume im Plangebiet soll die Entscheidung, ob die v.g.baulichen Anlagen begrünt werden, auch zukünftig den Grundstückseigentümern überlassen werden.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

5.4. Einwender Nr. 11 mit Schreiben vom 25.09.2020

Gerne möchte ich die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden der Wohngebiete WR[1]-WR[4] hiermit nochmals ergründen.

In meinem Haus der Leonhardstraße 3 möchte ich gerne meine 3 bestehenden Wohneinheiten erhalten und mit späterer Modernisierung von Brandschutz und technischer Ausstattung die zurzeit leer stehenden Wohnungen wieder vermieten können. Dafür sollte aber ein Bauantrag eingereicht werden, der aufgrund der Änderungssperre momentan nicht geprüft werden kann.

Auch in den anderen Wohngebieten in der Bertramstraße finden sich höhere Zahlen an Wohneinheiten auf vergleichbaren Grundstücken, was anhand der Bilder von Klingelschilder-/Briefkastenanzahl der Bertramstr. 9, 11, 19 und 21 und Leonhardstraße 3 und 13 zu erkennen ist.





Leonhardstraße Nr. 1, 3 (Mitte) und 5

Bei den Gebäuden, auf die in der Stellungnahme Bezug genommen wird, handelt es sich teils um Doppelhaushälften (Bertramstraße 11, 19, 21, Leonhardstraße 13), teils um Gebäude, die Bestandteil einer Hausgruppe sind (Bertramstraße 9, Leonhardstraße 3) in den Bereichen des Plangebietes mit den Bezeichnungen WR[1] und WR[3].

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in den Bereichen WR[1] und WR[3] zukünftig höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe zulässig sind. Im WR[3] soll außerdem auf kleinen Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm nur noch eine Wohnung je Gebäude (Einfamilienhaus) zugelassen werden.

In den v.g. Gebäuden entlang der Bertramstraße und der Leonhardstraße sind teils mehr als 2 Wohnungen vorhanden. Sofern es sich um genehmigte Nutzungen handelt, sind diese, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/10, rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

Da davon auszugehen ist, dass zukünftig im Bereich des Plangebietes neue Gebäude im Bereich von Baulücken oder anstelle von Altbauten realisiert oder vorhandene Gebäude erweitert werden sollen und in diesem Zusammenhang die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs zu befürchten ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll steuern zu können. Das Planungsziel soll im Wesentlichen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erreicht werden. Somit können aus städtebaulicher Sicht zu große Mehrfamilienhäuser und zu geringe Abstände zwischen neuer und vorhandener Bebauung ausgeschlossen, einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet verhindert werden. Der letzte Punkt ist insbesondere im Bereich der schmalen Leonhardstraße von Bedeutung. Gegen die Nutzung des Gebäudes Leonhardstraße Nr. 3 als „3-Parteien-Haus“ stehen in diesem Zusammenhang, die fehlenden PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

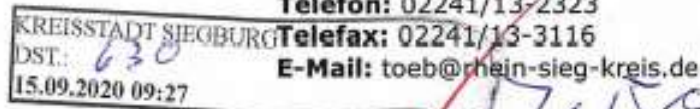
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

6.1. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 14.09.2020

Stadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsicht
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung
- Fachbereich 01.3 -**

Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-3116
E-Mail: toeb@rhein-sieg-kreis.de



Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 24.08.2020; Herr Döring

Mein Zeichen
01.3-Fi

Datum
14.09.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10 im Stadtteil Wolsdorf

Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße

Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Bodenschutz

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die Böden im Plangebiet nach der „Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000“ des Geologischen Dienstes NRW als nicht schutzwürdig bewertet werden. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz macht darauf aufmerksam, dass diese Aussage nicht richtig ist. Die Schutzwürdigkeit wurde lediglich nicht bewertet. Dies bedeutet nur, dass die Böden in keiner der betrachteten Bodenfunktionen sehr hohe oder hohe Funktionserfüllungsgrade aufweisen. Es wird angeregt, diese Aussage zu korrigieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/10 werden über das bestehende Maß hinaus Eingriffe in das Schutzgut Boden möglich. Diese zusätzlichen Eingriffe werden nach dem „Modifizierten Verfahren Oberbergischer Kreis“ (veröffentlicht in Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (November 2018): Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung) bewertet. Die überplanten Böden werden aufgrund ihrer Lage in einem bereits bestehenden Wohngebiet als anthropogen vorbelastet und somit in die Kategorie 0 eingestuft, was bedeutet, dass hier keine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung besteht.

Diese Bewertung ist nicht nachvollziehbar, da der Kategorie 0 nur folgende anthropogen vorbelasteten Böden zuzuordnen sind: Aufschüttungen und Abgrabungen,

Bankette, Industrie- bzw. Gewerbebrachen und befestigte Flächen. Somit ist der anstehende Boden der Kategorie III zuzuordnen.

Zudem wird im Umweltbericht darauf verwiesen, dass die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotop adäquat kompensiert werden können. Dieser Ansatz ist nur dann richtig, wenn durch die Biotopmaßnahmen ein entsprechender Überschuss an Biotopwertpunkten, berechnet nach Froelich-Sporbeck, erzielt wird. Ein solcher Nachweis wird nicht geführt. Ferner ist Kapitel 4 „Grundsätze zur Eignung von Kompensationsmaßnahmen“ der o.a. Veröffentlichung zu berücksichtigen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen aus Sicht des Amtes für Umwelt- und Naturschutz keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind die in den Unterlagen enthaltenen Aussagen teilweise nicht schlüssig.

Artenschutzprüfung

Eine einmalige Begehung des Plangebietes kann naturgemäß keine Erfassung des Bestandes an planungsrelevanten Arten ermöglichen. Die gängigen Methodensstandards des Landes sehen für eine aussagekräftige Erfassung jeweils mehrere Begehungen, teilweise unter Einsatz spezieller Technik vor (z. B. für die Fledermauserfassung). Insofern kann die vom Gutachter vorgenommene Bewertung lediglich aufgrund einer Potenzialanalyse für das Plangebiet erfolgen und muss auch so bewertet werden.

Da der Gutachter (Brut-)Vorkommen von Girlitz und Star nicht ausschließen kann, ist **generell und nicht nur während der Brutzeit** eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung von Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen sollen und nicht lediglich den Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben, zwingend erforderlich. Dies sollte auch im Plan selbst noch einmal klar zum Ausdruck kommen.

Es wird empfohlen, zumindest Hinweise zur Vermeidung von Schottergärten und zur Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtungen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Behandlung der Stellungnahme / Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zum Thema „Bodenschutz“:

Die fehlerhafte Aussage des Gutachters hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Bodens wurde im Umweltbericht korrigiert. Außerdem wurde die Zuordnung des Bodentyps gem. der Anregung überarbeitet.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag stellt der Gutachter dar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/10 im Plangebiet eine Neuversiegelung im Umfang von maximal 852 qm

ermöglichen. Im Fall der Umsetzung der Baumöglichkeiten ergibt sich für den Eingriff in den Naturhaushalt ein Kompensationsbedarf von 1.708 Ökopunkten. Zusätzlich ergibt sich aufgrund der v.g. neuen Zuordnung des Bodentyps für die Böden ein Kompensationsbedarf von 984 Punkten. Der Gesamtkompensationsbedarf umfasst laut aktualisiertem Gutachten somit 2.692 Ökopunkte.

Zur Kompensation der Eingriffe werden verschiedene Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken vorgegeben. Durch den erhöhten Kompensationsbedarf ergibt sich hinsichtlich der Pflanzflächengröße folgende Änderung unter Punkt 8 der textlichen Festsetzungen.

8. Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind vom Verursacher Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu realisieren. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzmaßnahmen können kombiniert werden.

8.1 Pflanzmaßnahme M 1 – Anlage von Grünflächen (Extensiv-Rasen, Stauden)

*Pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist eine ~~1,0~~ **1,58** Quadratmeter große Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Rasen- und Staudenflächen sind Insekten- und Vogelfreundlich anzulegen. (Beispiel: ungespritzte und ungedüngte Rasenflächen, auf denen sich Wildkräuter entwickeln dürfen oder/und Pflanzung von Staudenbeeten mit mehreren geeigneten Arten wie Akelei, Disteln, Färberkamille, Fenchel, Flockenblume, Frauenmantel, Johanniskraut, Kamille, Karden, Königskerze, Kuckuckslichtnelke, Kümmel, Leinkraut, Lerchensporn, Mohn, Nachtkerze, Quendel, Schafgarbe, Steinklee, Sonnen- und Staudensonnenblumen, Staudenlein, Veilchen, Wilde Möhre sowie andere heimische Natur-/Kulturstauden.)*

8.2 Pflanzmaßnahme M 2 - Pflanzung von Hecken (Schnitthecke, Wildstrauchhecke):

*Pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist im Grenzbereich von Grundstücken eine ~~0,7~~ **1,06** Quadratmeter große Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.*

Pflanzliste:

a) Gehölze Schnitthecke

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder*
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)*
oder andere heimische Gehölze.

b) Gehölze Wildstrauchhecke

- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)*
- Heckenrose (*Rosa canina*)*
- Schlehe (*Prunus spinosa*)*
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)*
oder andere heimische Gehölze.

Vorgaben zur Anlage und Pflege der Hecken sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung anliegt.

8.3 Pflanzmaßnahme M 3 - Pflanzung von Obstbäumen:

*Pro angefangene ~~30~~ **19** Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Lokale Hochstammsorten, Kronenansatz ab 1,80 Meter, dreimal verschult mit Ballen).*

Pflanzliste:

- Doppelter Härtling*
- Eifeler Rambur*
- Luxemburger Renette*
oder andere heimische Gehölze.

Vorgaben zur Pflanzung und Pflege der Obstbäume sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung anliegt.

8.4 Darstellung der Maßnahmen:

Im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden.

8.5 Durchführung der Maßnahmen:

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens, spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode, umzusetzen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Da zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 relativ große Flächen benötigt werden, wird in den Textteil des Bebauungsplanes noch folgende, ergänzende Festsetzung aufgenommen.

8.6 Ankauf ökologischer Wertpunkte:

Zur Kompensation der Eingriffe ist ausnahmsweise der Ankauf von Ökologischen Wertpunkten aus einem geeigneten Ökokonto in der näheren Umgebung des Plangebietes zulässig. Bedingung für die Ausnahme ist die Feststellung, dass die Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 im Bereich des geplanten Eingriffs nicht im erforderlichen Umfang realisierbar sind.

Pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche sind 3 Ökopunkte zu erwerben. (Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ – LANUV 2008)

Über den Ankauf der Ökopunkte ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Ökokontoinhaber zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Ausbuchungsbeleg des Rhein-Sieg-Kreises vorzulegen.

Der in der Planbegründung bereits vorhandene Text wird folgendermaßen geändert.
(Die Änderungen sind unterstrichen.)

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die durchgeführte Umweltprüfung, hat für alle Schutzgüter (Mensch, Biotope/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft und Kultur-/ Sachgüter) ergeben, dass unter der Voraussetzung der Durchführung der im Umweltbericht genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, die der Planung entgegenstehen.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht (Teil B dieser Planbegründung). Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Falle der Umsetzung aller möglichen Baumaßnahmen ergibt sich für den Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt ein Kompensationsbedarf von 1708 Ökopunkten. Zusätzlich ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 984 Punkten. Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 2692 Ökopunkte.

Zur Kompensation einzelner Eingriffe sind vom Verursacher Pflanzmaßnahmen auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Folgende im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahmen können kombiniert werden.

- M 1 – Anlage von Grünflächen (Extensiv-Rasen, Stauden)
- M 2 - Pflanzung von Hecken (Schnitthecke, Wildstrauchhecke)
- M 3 - Pflanzung von Obstbäumen

Zur Kompensation der Eingriffe ist ausnahmsweise auch der Ankauf von Ökologischen Wertpunkten aus einem geeigneten Ökokonto in der näheren Umgebung des Plangebietes zulässig. Bedingung für die Ausnahme ist die Feststellung, dass die Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 im Bereich des geplanten Eingriffs nicht realisierbar sind, z.B. weil eine Grundstücksfläche in erforderlicher Größe nicht zur Verfügung steht. Die Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 sind im möglichen Umfang zu realisieren.

In Hinblick auf die im Plangebiet maximal mögliche Neuversiegelung sind pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche 3 Ökopunkte zu erwerben. (Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ – LANUV 2008)

Das Bewertungsverfahren, in dem das Ökokonto geführt wird und das Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs müssen identisch sein. Über den Ankauf der Ökopunkte ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Ökokontoinhaber zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Ausbuchungsbeleg des Rhein-Sieg-Kreises vorzulegen.

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden und den Eingriff wurde das „Modifizierte Verfahren Oberbergischer Kreis“ (RSK 2018) angewendet, wonach Böden auf der Grundlage der im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis vorkommenden Bodentypen in 5 Kategorien unterschieden werden (Kategorie 0, IA, IB, II und III). Gemäß Bodenkarte BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird der Boden im Plangebiet als Podsol-Braunerde, einem trockenen, meist tiefgründigen Sand- und Schuttboden charakterisiert. Damit kann er ~~zum Einen~~ der Kategorie III (Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten, die im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis sehr selten sind, sowie Böden der Natur- und Kulturgeschichte) zugeordnet werden. ~~Zum Anderen wird~~ Stellenweise (versiegelte Fläche) ist es aufgrund der Ausprägung des Plangebietes deutlich möglich, dass es sich teilweise um anthropogen vorbelastete Böden der Kategorie 0 (Aufschüttungen und Abgrabungen) handelt. Während Eingriffe in Böden der Kategorie III unbedingt vermieden werden sollen, sind Eingriffe in Böden der Kategorie 0 nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet handelt es sich um Böden in einem stark überprägten Bereich. In Einzelfällen führen die Festsetzungen zum Rückbau (Entsiegelungen) statt zu Neuversiegelungen, was positiv für die Böden zu werten ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die meisten Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind, geht der Gutachter davon aus, dass bei den noch möglichen, geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden, durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen /Biotope ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden kann. Entsprechende Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wirken sich i.d.R. multifunktional positiv auf die Bodenverhältnisse aus. Die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist

Zum Thema „Natur- Landschafts- und Artenschutz“:

Der Gutachter gelangt zu der Einschätzung, dass das Gelände im Plangebiet keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die jedoch insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind im Falle konkreter Bauvorhaben vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug handelt, sind aktuell keine Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt zu erkennen. Dies gilt auch mit Blick auf mögliche spezifische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Solche funktionserhaltenden Maßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) dienen im Allgemeinen dem Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang, die vorhabenbedingt beeinträchtigt werden. Ebenso ist eine Überprüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG in diesem Zusammenhang bislang nicht offensichtlich.

Generell ist zu beachten, dass sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet zur Baufeldfreimachung immer einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal bedarf.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich verboten ist, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Weitergehende vertiefende tierökologische Untersuchungen werden zum aktuellen Zeitpunkt oder im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin grundsätzlich als nicht sinnvoll erachtet, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedlung durch die Tiere nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.

Den Anregungen entsprechend wird der bereits vorhandene Hinweis zum Thema Artenschutz im Textteil des Bebauungsplanes folgendermaßen erweitert. *(Die Änderungen sind unterstrichen.)*

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da das (Brut-)Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Girlitz und Star nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung von Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen sollen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben, durch einen Sachverständigen zwingend erforderlich. Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil B der Planbegründung) und dem v.g. Fachbeitrag (Anlage zur Planbegründung) zu entnehmen.

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, sind in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen, die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. U.a. ist es grundsätzlich verboten, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung bedürfen einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt.