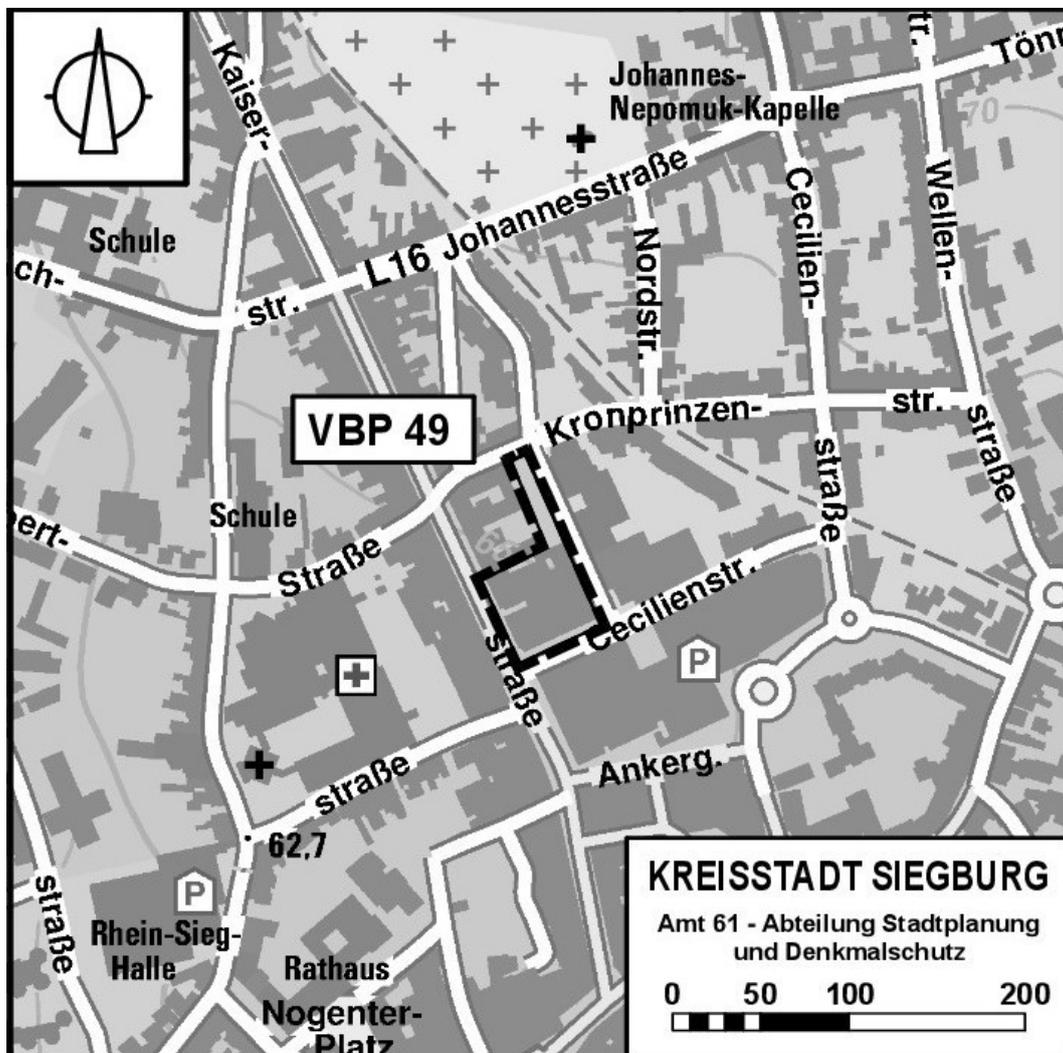


Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 07.06.2021

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49
Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus
Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

- 04.12.2019 Beschluss des Planungsausschusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 gem. § 12 BauGB gem. Antrag der PSP Siegburg GmbH, Köln, vom 15.11.2019
Mittels des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt sieben Geschossen sowie einer Tiefgarage geschaffen werden.
- 04.03.2020 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 27.01. – 28.02.2020 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 12.03. – 10.04.2020 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB

(Die Beteiligung konnte aufgrund der Kontaktsperre, ausgelöst durch die Corona-Pandemie, fast ausschließlich nur web-basiert erfolgen. Eine juristische Prüfung hat ergeben, dass die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aus verfahrenstechnischer Sicht nicht notwendig ist.)
- 25.06.2020 Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss und Beschluss des Stadtrates zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 2 BauGB
- 31.08. – 02.10.2020 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB
- 02.12. – 31.12.2020 Interkommunale Abstimmung auf Grundlage des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler, Information der Nachbarkommunen Lohmar, Hennef, St. Augustin, Troisdorf und Neunkirchen-Seelscheid über die Planung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme
- 07.01. – 12.02.2021 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 2 BauGB (Hier: Nachbarkommunen)
- 22.03.2021 Beschluss des Planungsausschusses zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes um die Flurstücke Nr. 5410, 5412 und 5413 (Gesamtfläche ca. 13 qm) in der Gemarkung Siegburg, Flur 5
Beschluss des Planungsausschusses zur Durchführung der erneuten Offenlegung des geänderten Entwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- 26.03.2021 Öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse zur Anpassung der Plangebietsabgrenzung und zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
- 06.04. – 20.04.2021 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

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

2.1 Frühzeitige Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

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

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

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf	31.01.2020	<ul style="list-style-type: none">• Keine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel erforderlich• Verweis auf sofortige Einstellung der Bauarbeiten, falls doch Kampfmittel gefunden werden• Sicherheitsdetektion empfohlen bei erheblichen mechanischen Belastungen
2	Rhein-Sieg-Netz GmbH	27.01.2020	<ul style="list-style-type: none">• keine Bedenken (Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung)

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

7	RSAG AöR	31.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden keine Bedenken erhoben, da es zu keiner Veränderung im Verlauf der Abfallentsorgung kommt
8	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	19.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • keine Bedenken sowie Anregungen • keine Berührungen der Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18 LuftVG • Die Aufgaben der Länder gemäß §31 LuftVG bleiben von dieser Stellungnahme unberührt
9	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	19.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes • Das LVR verweist auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern)
10	Untere Denkmalbehörde Stadtverwaltung Siegburg Amt 611 – Denkmalschutz	20.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken gegen die Planung • Die UDB verweist auf die Erhaltungssatzung Kaiserstraße sowie die Baudenkmäler in der Kaiserstraße
11	Vodafone NRW GmbH	26.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH vor • Vodafone weist darauf hin, dass sie daran interessiert sind, ihr Netz im Neubaugebiet zu erweitern (bitten um weitere Beteiligung)
12	Rhein-Sieg-Kreis/ Der Landrat / Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	27.02.2020	<p>Erneuerbare Energien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB • Es wird eine Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme (Photovoltaikanlagen u. Blockheizkraftwerke) angeregt <p>Anpassung an den Klimawandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aufnahme von geeigneten Maßnahmen zur Abmilderung der Hitzebelastungen wie Dach- und Fassadenbegrünung ist zu prüfen

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

			wasserrechtlichen Bescheide mit den Baumaßnahmen begonnen werden
13	Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH	03.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken
14	Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V.	03.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben den Einzelhandelsstandort Siegburg stärkt
15	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	04.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden, dennoch berührt die Planung Belange der Baudenkmalpflege Die bis zu sieben geschossige Bebauung könnte negative Auswirkungen auf die Denkmäler gem. § 3 DSchG NRW sowie auf den Denkmalbereich nach § 2 DSchG NRW haben Denkmäler (§ 3 DSchG NRW): Kaiserstraße 44, 58 und 64 „Denkmalbereich Kaiserstraße“ (§ 2 DSchG NRW): Kaiserstraße 39, 41, 43, 45, 47, 50, 52, 54, 56, 60 und 64 (Plangebiet ist Teil dieses Bereiches) Es wird auf die historischen Handelswege und auf die gerade Sichtachse auf den Michaelsberg hingewiesen Es wird gebeten die Denkmäler in der Planzeichnung zu kennzeichnen und zudem die Auswirkungen der Planung auf das Denkmal in der Begründung unter dem Unterpunkt Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter darzustellen. Es wird angemerkt, dass es zu einer erdrückenden Wirkung auf die dreigeschossigen Denkmäler und zu einer nachteiligen Veränderung der städtebaulichen Wirkung durch die geplante Bebauung kommen könnte. Aus denkmalfachlicher Sicht wird eine niedrigere Bebauung, welche sich an den Denkmälern und an dem Denkmalbereich Orientiert, empfohlen

16	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist keine Erweiterung, Verlegung oder Auswechslung von Telekommunikationslinien/-anlagen seitens der Telekom geplant. • Vorhandene Telekommunikationslinien/-anlagen sind zu berücksichtigen, ein Überbau in der Längstrasse ist nicht zulässig. • Bei Arbeiten im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/-anlagen ist die Kabelschutzanweisung zu beachten.
17	Westnetz GmbH	28.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Das 110 kV-Hochspannungskabel Siegburg – Stallberg, Bl. 1178 (2 Systeme), soll nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt werden. • Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungssachse) dürfen keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Eine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher kann nicht erfolgen, da das Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss. • Es sind Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel durch Gasleitungen, Wasserleitungen, Kabel, Kanal, Nachrichtenkabel und Fernwärmeleitung einzuhalten. • In den Textteil sollen entsprechende Hinweise aufgenommen werden.

2.2 Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

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

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson B	29.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungenanalyse des Planungsbüros Junker+Kruse von den Parteien kaum beachtet • Nur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten Lebensmittel und Bekleidung berücksichtigt • Weder der Einfluss der Corona-Pandemie noch von Ladenleerständen in Troisdorf, St. Augustin und Siegburg thematisiert • Konkurrenz („härtere Zeiten“) für Kaufhof und Marktbeschicker zu befürchten • Kritik an Gebäudevolumen: 7-stöckiger „Kaiserbau“ für 3-geschossige Nachbarbebauung erdrückend, Kaufhof als „Fremdkörper“ kein Maßstab, Gebäudekörper an der Kaiserstraße um 2 Etagen verringern, dadurch auch ggf. bessere Besonnung an der Theodor-Heuss-Straße, besser eine Dachausbildung wie an der Marktpassage

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
2	Wahnbachtalsperrenverband	01.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken, da keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind
3	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der - Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische - Erdgastransportleitungsgesellschaft	01.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken, da die verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen

	<p>aft mbH (METG), Essen • Nordrheinische - Erdgastransportleitungsgesellschaft aft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE - Telekommunikationsnetz- gesellschaft deutscher Gas- versorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <ul style="list-style-type: none"> • Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektgebiets bedarf es einer erneuten Abstimmung
4	Amprion	02.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken, da im Planbereich keine Hochspannungsleitungen vorhanden sind und keine Planungen vorliegen
5	Stadtbetriebe Siegburg AöR	03.09.2020	Verweis auf Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, Details der Entwässerung können im weiteren Genehmigungsverfahren geklärt werden
6	Rhein-Sieg-Netz GmbH	11.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • keine Bedenken (Gas, Wasser, Strom, Beleuchtung)
7	Westnetz GmbH	11.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist eine Kundenstation für 800 kVA angefragt. • Die Leitungen sind für die weitere Planung zu berücksichtigen.
8	Vodafone NRW GmbH	14.09.2020 26.02.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH vor • Vodafone weist darauf hin, dass sie daran interessiert sind, ihr Netz im Neubaugebiet zu erweitern (bitten um weitere Beteiligung)

9	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.09.2020	In einer Ausbauentcheidung wird festgelegt, mit welchem Medium (Glasfaser oder Kupfer) eine Versorgung der neuen Bebauung durchgeführt wird. Es sollte ein Leerrohrsystem (Hausnetz) vorgesehen werden. Der Einwender bittet um Informationen über den Bauträger und die Bauphase.
10	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf	15.09.2020	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel erforderlich • Verweis auf sofortige Einstellung der Bauarbeiten, falls doch Kampfmittel gefunden werden • Sicherheitsdetektion empfohlen bei erheblichen mechanischen Belastungen
11	Bezirksregierung Köln – Dezernat 25	24.09.2020	Bei LKW-Anlieferungen wird es zu Behinderungen auf der Straße kommen. Es ist nicht mit maximal vier LKW zu rechnen, sondern mit 18 weiteren LKW und damit insgesamt 22 LKW. Daher ist für die größere Anzahl an LKW ausreichend Aufstellflächen zur Verfügung zu stellen.
12	Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH	30.09.2020	Seitens der Stadtwerke Bonn GmbH, der Bonn Netz GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Bonn Rhein-Sieg GmbH bestehen keine Bedenken.
13	Rhein-Sieg-Kreis/ Der Landrat / Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	30.09.2020	<p>Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung Sollten sich durch die Erschließung die angeschlossenen Flächen oder die Einleitmengen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ändern, ist diese anzupassen.</p> <p>Altlasten Die Aussage in der Begründung, dass „bei einer Entsiegelung der Oberfläche im Zuge einer Neubau- oder Umbaumaßnahme ebenfalls keine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geringfügigen Erhöhungen zu besorgen ist“ ist zu streichen und durch folgendes Zitat zu ersetzen: „Maßnahmen zum Schutz der Schutzgüter sowie der Gewährleistung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen müssen nur im</p>

			<p>Zuge der Entsiegelung sowie des Bodenaushubs getroffen werden“ (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Mai 2020, Seite 29)</p> <p>Das „Sanierungskonzept Kaiser Carré, Siegburg“ (Mull + Partner Ingenieurgesellschaft mbH Köln, 23.07.2020) wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Seitens des Amtes für Natur- und Umweltschutz wird angeregt, das Sanierungskonzept über den Durchführungsvertrag zu regeln.</p> <p>Grundwassermessstellen: Die Lage der Grundwassermessstelle 8430-022 ist falsch dargestellt und in der Planzeichnung zu korrigieren.</p> <p>Wirtschaftsförderung: Es wird angeregt, die Verfahrensordnung zur interkommunalen Abstimmung im Rahmen des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zu berücksichtigen.</p>
14	Bezirksregierung Köln – Dezernat 54	30.09.2020 / 05.10.2020	Die Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde) sind nicht betroffen.
15	Wasserverband RSK	01.10.2020	Das Plangebiet befindet sich nicht im Verbansgebiet des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis.
16	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland	02.10.2020	Das LVR-Amt für Denkmalpflege nimmt das Abwägungsergebnis zur Kenntnis.
17	Bezirksregierung Köln – Dezernat 33	07.10.2020	Aus Sicht der öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landesentwicklung bestehen keine Bedenken.
18	Stadt St. Augustin	21.12.2020	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden keinen näheren Regelungen bzgl. einzelner Warengruppen bzw. auf einzelne Warengruppen bezogene Obergrenzen festgesetzt. - Die Annahme warengruppenspezifischer, maximaler Flächenproduktivitäten in der städtebaulichen Wirkungsanalyse ist grundsätzlich nachvollziehbar. - Die Abgrenzung der Einzugsgebiete für nahversorgungs- bzw. nicht

			<p>nahversorgungsrelevante Kernsortimente ist nachvollziehbar. Es ist nachvollziehbar, dass aufgrund der geringen Umverteilungswirkung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in den Nachbarstädten auf eine genauere Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche verzichtet wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Vergleich der Flächenproduktivitäten einzelner Warengruppen mit Zahlen aus anderen Gutachten fallen teilweise nicht unerhebliche Diskrepanzen auf. - Bei Sport und Freizeit, aber auch bei Elektronik / Multimedia können sich Geschäftsnutzungen auch deutlich oberhalb der im Gutachten angenommenen Verkaufsflächenobergrenzen bewegen.
18	Stadt Troisdorf	11.02.2021	<ul style="list-style-type: none"> - In der „Städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büro Junker+Kruse (2020) zu diesem Vorhaben werden keine schädlichen Auswirkungen für Siegburg und die Region erwartet, wenn die im Gutachten genannten VKF-Obergrenzen für die einzelnen Sortimente eingehalten werden. - Die Stadt Troisdorf regt daher an, die gemäß Wirkungsanalyse verträglichen maximalen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Warengruppen/Sortimente (z.B. in Form von Verhältniszahlen) textlich festzusetzen.

2.3 Anregungen nach Ablauf des Beteiligungszeitraums der öffentlichen Auslegung:

Nach Ablauf des Beteiligungszeitraums der öffentlichen Auslegung, aber vor Beginn der erneuten öffentlichen Auslegung, wurden folgende Anregungen von privater Seite vorgebracht.

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

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson C	08.02.2021	<ul style="list-style-type: none">• Information mit unterschiedlichen Planungsständen• Kritik an Kubatur des Technikgebäudes
2	Privatperson D	10.02.2021	<ul style="list-style-type: none">• mangelnde bzw. unvollständige Information• Neubebauung Kronprinzenstraße?• unmaßstäbliche Grenzbebauung
3	Privatperson E	11.02.2021	<ul style="list-style-type: none">• Information mit unterschiedlichen Planungsständen• Kritik an Kubatur des Technikgebäudes
4	Privatperson F	03.03.2021	<ul style="list-style-type: none">• Kein Erfordernis der Planung• „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen• Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung• Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand• Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg)• Voraussetzung für § 13a Verfahren gegeben?• Berücksichtigung Denkmalschutz Satzung• Berücksichtigung trotz Verfristung
5	Privatperson G	04.03.2021	<ul style="list-style-type: none">• Kein Erfordernis der Planung• „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen• Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung• Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand• Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg)

			<ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzung für § 13a Verfahren gegeben? • Berücksichtigung Denkmalschutz Satzung • Kritik am Hauptbaukörper • Kritik an Ausbildung Innenhof • Berücksichtigung trotz Verfristung
6	Privatperson H	04.03.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis der Planung • „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen • Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung • Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand • Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg) • Voraussetzung für § 13a Verfahren gegeben? • Berücksichtigung Denkmalschutz Satzung • Berücksichtigung trotz Verfristung
7	Privatperson I	07.03.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Erfordernis der Planung • „Eingemauert-Sein“ widerspricht gesunden Wohnverhältnissen • Auswirkungen haustechnischer Anlagen auf angrenzende Wohnbebauung • Belange des Klimaschutzes / Eingriff in Baumbestand • Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeit (Leitbild der Stadt Siegburg) • Voraussetzung für § 13a Verfahren gegeben? • Berücksichtigung Denkmalschutz Satzung • Berücksichtigung trotz Verfristung
8	Privatperson J	18.03.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben • Kritik an Gebäudehöhe • Unzureichende Beteiligung der Öffentlichkeit • Lösungsvorschläge
9	Privatperson K	27.03.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Unzulässige Verschattung • Minderungsmaßnahmen • Grundsätzliche Kritik am Vorhaben • Kritik an Erreichbarkeit

2.4 Beteiligungen gem. des § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen.

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

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson L	15.04.2021	<ul style="list-style-type: none">• Kritik an der Höhe des Technikgebäudes• Verkehrssicherheit• Konfliktpotential mit Rettungsdiensten• Konflikt mit Rettungsdiensten• Lage Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt
2	Privatperson M	19.04.2021	<ul style="list-style-type: none">• Kritik an Umsetzbarkeit des Nutzungskonzeptes• Nichtbeachtung der Belange des betroffenen Denkmalbereiches• Kritik an Höhe baulicher Anlagen• Kritik an Notwendigkeit eines Technikgebäudes• Planbedingte Auswirkungen auf Umfeld nicht ausreichend ermittelt und berücksichtigt (Durchlüftung, Klima)• Stadtraum Theodor-Heuss-Straße städtebaulich unbefriedigend
3	Privatperson N Redeker Sellner Dahs	18.03.2021 und 20.04.2021	<ul style="list-style-type: none">• Berücksichtigung einer verfristeten Stellungnahme, keine Präklusion• Unzumutbare Verschattung• Unzutreffende Bestandsermittlung (Abwägungsfehler)• Unzutreffende Bewertung der potenziellen Besonnungssituation (Abwägungsdefizit)• Anregungen zur Umplanung (geringere Gebäudehöhen, größere Rücksprünge)• Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Umfeld• Kritik an Anlieferung in Theodor-Heuss-Straße• Widerspruch zwischen § 13a-Verfahren und Nicht-Einhaltung der Mindestkriterien nach DIN 5034-1

			<ul style="list-style-type: none"> Keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für Wohnbebauung Theodor-Heuss-Straße Nicht-Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, des Eigentumsgrundrechtsschutzes und des Rücksichtnahmegebotes
4	Privatperson O	19.04.2021 und 20.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung Verkehrliche Erschließung – Tiefgarage Gebäudehöhe im Bereich des Technikgebäudes und Umplanung der Dachaufbauten Klimaschutz und Klimaanpassung Eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Amprion	07.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken, da im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen vorhanden sind und keine Planungen vorliegen Beteiligung weiterer Versorgungsunternehmen
2	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der - Open Grid Europe GmbH, Essen <ul style="list-style-type: none"> Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen <ul style="list-style-type: none"> Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen <ul style="list-style-type: none"> Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	08.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken, da die verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Open Grid Europe GmbH, Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

	GmbH (TENP), Essen • GasLINE - Telekommunikationsnetz- gesellschaft deutscher Gas- versorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen		<ul style="list-style-type: none"> • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellsch aft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Bei einer Ausdehnung oder Erweiterung des Projektgebiets bedarf es einer erneuten Abstimmung
3	Stadt Siegburg - Stabsstelle Kommunales Mobilitätsmanagement	12.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken
4	Wahnbachtalsperrenverband	13.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Bedenken, da keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind
5	Rhein-Sieg-Kreis/ Der Landrat / Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung	14.04.2021	<p>Altlasten / Bodenschutz Das „Sanierungskonzept Kaiser-Carré, Siegburg“ (Mull + Partner Ingenieurgesellschaft mbH Köln, 23.07. 2020) wurde mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. In den Unterlagen ist das genannte Datum des Sanierungskonzeptes anzugeben.</p>
6	Einzelhandelsverband Bonn – Rhein-Sieg - Euskirchen	19.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt ist sehr wichtig für die Siegburger Innenstadt und für den Handel in Siegburg. • Der Einzelhandelsverband spricht sich dafür aus, dass nicht durch verschärfte Forderungen der Verwaltung, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen, das Projekt scheitert.
7	Wasserverband RSK	20.04.2021	Keine Betroffenheit, das Plangebiet befindet sich nicht im Verbandsgebiet des Wasserverbands Rhein-Sieg- Kreis.
8	Stadt Siegburg - Bauaufsicht	20.04.2021	<ul style="list-style-type: none"> • Geschlossene Bauweise • Festsetzungen zum Tragwerk • Die Ansicht des Bauvorhabens aus Richtung Kronprinzenstraße (Nord) einschließlich des Tragwerks fehlt • Seitliche Abstandsflächen • Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche • Das Gebäude verspringt im

			Bereich Kaiserstraße 39 mit einer schrägen Wandscheibe zum Patio. <ul style="list-style-type: none"> • Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
9	Stadt Troisdorf	20.04.2021	Keine Anregungen, da Stellungnahme im Rahmen der 1. Offenlegung berücksichtigt wurde.

3. Ergänzung der Planunterlagen nach erneuter öffentlicher Auslegung des Planentwurfs

Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 wurden im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vier private Stellungnahmen eingebracht, wobei auch auf eine außerhalb der Beteiligungszeiträume eingebrachte Stellungnahme verwiesen wurde, die mitberücksichtigt wird. Weitere acht private Stellungnahmen gingen bereits nach Ablauf des Beteiligungszeitraums der ersten öffentlichen Auslegung ein, die im Rahmen der Abwägung zur erneuten Offenlegung berücksichtigt werden.

Seitens der Behörden wurden neun Stellungnahmen vorgebracht.

Im Zusammenhang mit den eingegangenen Stellungnahmen wurden der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Planbegründung nach der erneuten öffentlichen Auslegung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Planzeichnung:

- Baulinie auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze des Vorhabens mit den Flurstücken 2209/1, 1868/1, 2732/1
- Hinweis auf Aussteifungselement im Bereich des Innenhofs
- Korrektur der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt
- Entfall der Fahrtrichtungspfeile im Technikgebäude

Textliche Festsetzungen:

- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Technikgebäude (Ifd. Nr. 1.1.1)
- Korrektur der Überschreitungsmöglichkeit für Vordächer (Ifd. Nr. 1.4.3)
- Korrektur des Datums des Sanierungskonzepts (Ifd. Nr. 3.1)

Begründung:

- Ergänzende Erläuterungen zur derzeitigen Nutzung (Kap. 5)
- Ergänzende Erläuterung der zulässigen Nutzungen im Technikgebäude (Kap. 7.1)
- Ergänzende Erläuterungen zur Höhe baulicher Anlagen (Kap. 7.2.3)
- Ergänzende Erläuterungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen (Kap. 7.3)
- Ergänzende Erläuterungen zur Verkehrlichen Erschließung (Kap. 8.1)
- Ergänzende Erläuterungen zu den planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ (Kap. 9.1)

Zudem wurden folgende Fachgutachten überarbeitet bzw. ergänzt:

- Sanierungskonzept, Mull & Partner: redaktionelle Änderungen (Juli 2020)
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und – immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser Carré“, ADU Cologne, Mai 2021: Berücksichtigung der weiter konkretisierten haustechnischen Anlagen sowie der reduzierten Gebäudehöhe des Technikgebäudes
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bauantrag, IVV Aachen, Mai 2021: Ergänzung der Verkehrsuntersuchung zu den Punkten „Tiefgaragenzu-/ausfahrt“ und „Anlieferungsbereich Theodor-Heuss-Straße“
- Untersuchung zur potentiellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser Carré“, ADU cologne, Mai 2021: Berücksichtigung der weiter

konkretisierten haustechnischen Anlagen sowie der reduzierten Gebäudehöhe des Technikgebäudes

- Untersuchung zur potentiellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser Carré“ gemäß zulässiger Gebäudehöhen des B-Plans 46/2 1. Änderung, ADU cologne, August 2020: ergänzende Betrachtung als Beurteilungsmaßstab hinsichtlich der Zumutbarkeit einer veränderten Besonnungsdauer im Umfeld
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März und Mai 2021: Berücksichtigung der aktualisierten Gutachten zur potentiellen Besonnung
- Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März und Mai 2021: Berücksichtigung der aktualisierten Gutachten zur potentiellen Besonnung

Da die Grundzüge der Planung durch die o. g. Änderungen / Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine weitere erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 2 –

Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Strategisches Ziel Nr. 3 –

Siegburg optimiert die Wohnqualität

Zielauswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 vorgebrachten Stellungnahmen gem. Beschlussentwurf der Stadtverwaltung (Anlage 1) zu behandeln. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 einverstanden.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Siegburg, 19.05.2021

Anlagen:

- Anlage 1 – Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung
- Anlage 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 - Blatt 1/3
- Anlage 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 49 - Blatt 2/3
- Anlage 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 49 - Blatt 3/3
- Anlage 5 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 – Begründung
- Anlage 7 – Beitrag zur Begründung:
Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen,
Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März und Mai 2021
- Anlage 8 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 (1) UVPG, Planungsgruppe Grüner Winkel, Juni 2020, ergänzt März und Mai 2021
- Anlage 9 – Verkehrsuntersuchung – Zusammenstellung Ergebnisse, IVV Aachen, März 2021
- Anlage 10 – Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, April 2020
- Anlage 11 – Erweiterte Altlastenuntersuchung, Mull + Partner, Mai 2020
- Anlage 12 – Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Mai 2021
- Anlage 13 – Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser-Carré“, ADU cologne, Mai 2021
wird nachträglich versandt!
- Anlage 14 – Sanierungskonzept, Mull + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Juli 2020
- Anlage 15 – Städtebauliche und landesplanerische Wirkungsanalyse möglicher Einzelhandelsbausteine

im Zusammenhang mit der Planung Kaiser Carré in der Siegburger Innenstadt, Junker + Kruse Stadtforschung Planung, August 2020

Anlage 16 – Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“ gemäß zulässiger Gebäudehöhen des Bebauungsplans 46/2, 1. Änderung in 53721 Siegburg, August 2020

Hinweis:

*Die Anlagen 8 bis 16 stehen im Ratsinformationssystem der Stadt Siegburg zur Verfügung. In ausgedruckter Form wurden sie dem jeweiligen Fraktionsvorsitzenden der einzelnen Fraktionen zusammen mit dieser Beschlussvorlage in 1-facher Ausfertigung ausgehändigt. Sofern weiterer Bedarf besteht, bitte ich um eine entsprechende Anforderung unter der E-Mail-Adresse: **jochen.doering@siegburg.de***