

1. Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

1.1.

Stadtbetriebe Siegburg – AöR Abwasser per E-Mail vom 19.04.2021

das Plangebiet entwässert im Mischsystem. In der Straße Deichhaus sowie in der Wahnbachtalstr. sind öffentliche Mischwasserkanäle vorhanden.

In der Straße Deichhaus sowie im Bereich des Verbindungsweges zur Bunzlauer Straße, sind umfangreiche hydraulische Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kanalnetz vorgesehen. Erste Planungsergebnisse hierzu liegen voraussichtlich in ca. vier Wochen vor.

Für Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Gesamtfläche ab 800 m², ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu erstellen.

Die extensive Begrünung von Flachdachflächen wird von hieraus befürwortet.

Freundliche Grüße
i. V. Michael Bierbaum

STADTBETRIEBE SIEGBURG AöR
- ein Kommunalunternehmen der KREISSTADT SIEGBURG -
Fachbereich Abwasser
Wilhelmstraße 59-61
53721 Siegburg

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Über den Kanalbestand können die anfallenden Regenwässer des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 aufgenommen werden. Die abflusswirksame Gesamtfläche des Bauvorhabens bleibt unter 800 m². Eine extensive Begrünung von Flachdachflächen ist festgesetzt.

1.2.

Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung mit Schreiben vom 05.05.2021

Altlasten

Im Rahmen einer systematischen Erhebung zur Identifizierung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen für das Stadtgebiet Siegburg, wurde anhand der Recherchen festgestellt, dass dort eine Firma ansässig war, die in der Vergangenheit Rollläden hergestellt hat. Außerdem sollen hier auch lufttechnische Anlagen produziert worden sein. Nähere Informationen zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen bzw. konkrete Verdachtsmomente auf Vorliegen von Bodenbelastungen liegen dem Rhein-Sieg-Kreis nicht vor. Das ehemalige Betriebsgelände wurde daher nachrichtlich als Altstandort mit der Nr. 5209/1092-0 registriert (siehe Lageplan).

In Zusammenhang mit der geplanten sensibleren Folgenutzung (Wohnbebauung) und dem damit verbundenen Abwägungsprozess für gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse wird empfohlen, im ersten Schritt die Aufarbeitung einer Nutzungshistorie um kontaminationsrelevante Betriebsflächen zu ermitteln (z. B. Maschinenstandorte, Tanks u. ä.).

Sollte sich aus den Ergebnissen ein Bodenbelastungsverdacht ableiten lassen, wird angeregt, zur weiteren Erkundung eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3, Abs. 3 Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) - in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises - fachgutachterlich durchführen zu lassen.



Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abruchabfaelle.php

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind 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.

Immissionsschutz

Gegen das Planverfahren bestehen keine Bedenken.

Die schallschutztechnische Prognose des Büros Heine + Jud vom 16.02.2021, Projekt-Nr: 2818/5 ist plausibel und nachvollziehbar.

Durch die An- und Abfahrten der Mitarbeiter-Pkw werden geringfügige Überschreitungen der Spitzenpegel zur Nachtzeit prognostiziert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen „nicht öffentbare Fenster, Prallscheibe.....“ im Eckbereich des Baufensters (Seite 37 rote Linie) sind vertretbar und verhältnismäßig; es bleibt noch hinreichend Spielraum zur Grundrissgestaltung der Wohnungen mit genügend öffentbaren Fenstern. Alternativ könnten in dem Bereich durch textliche Festsetzung nur nicht schutzbedürftige Wohnräume nach DIN 4109 zugelassen werden (Bad, WC, Flur, Abstellraum o. ä.).

Gesundheitsamt

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung ergibt, dass bei Umsetzung von Schallschutz-Maßnahmen wie Dreifachverglasung, Lüfter in Schlafräumen, Errichtung einer Mauer als Schallschutz und betriebliche Maßnahmen bei der Tankstelle (Verlegung des Personalparkplatzes oder zusätzliche Schallschutzmaßnahmen), die Verträglichkeit von Wohnen im Mischgebiet und nicht störendem Gewerbe möglich ist.

Zu luftseitigen Emissionen (flüchtige organische Substanzen und Benzol aus den Kraftstoffen), die vom Betrieb der Tankstelle ausgehen, wurden keine Angaben gemacht. Für Tankstellen sind hierzu die 20. und 21. BImSchV relevant.

Tankstellenbetreiber müssen ihre Anlagen in 5-jährigen Abständen entsprechend prüfen lassen. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Einhaltung der einschlägigen emissionsrechtlichen Vorgaben ist zu erwarten, dass der Betrieb der Tankstelle nicht im Widerspruch zu der geplanten neuen Wohnbebauung steht. Im Übrigen ist in vergleichbaren Abständen bereits Wohnbebauung vorhanden.

Aus gesundheitlicher Sicht bestehen somit gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Siegburg-Deichhaus keine Bedenken.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisiko

Das o. g. Vorhaben befindet sich im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg. Bei seltenen Abflussereignissen (>HW100) sowie bei Versagen der technischen Hochwasserschutzmaßnahmen (ab einem HW100) ist eine Überflutung des Bereiches nicht grundsätzlich auszuschließen. Daher wird auf § 78b Abs. 1 Nr. 2 sowie § 78c Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Ein Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren im Gebäudebestand sollte vom Gutachter ausgeschlossen werden.

Anpassung an den Klimawandel

Es wird davon ausgegangen, dass die in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand Februar 2021) enthaltene Planung bezüglich Überdeckung und Begrünung nicht mit Gebäuden überbauter Teile der Tiefgarage mittels Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird.

Ferner wird angeregt, in der Planung der Grünanlagen Gehölz- und Baumpflanzungen verbindlich vorzusehen.

Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft 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.

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.

Bisher werden in der Begründung und in den textlichen Festsetzungen zu Erneuerbaren Energien keine Hinweise gemacht, da die Anlagentechnik noch nicht feststeht. Es wird lediglich davon ausgegangen, dass es zu einem zeitgemäßen und umweltschonenden Energieeinsatz kommt.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollten insbesondere Photovoltaikanlagen bzw. Solaranlagen, Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einbezogen werden.

Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage kann berechnet werden unter www.energieundklima-rsk.de.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Altlasten

Durch die Vorhabenträger wurde die Firma Geo Consult beratende Ingenieure und Geologen mit einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchung auf dem Grundstück Wahnbachtalstraße 4 / Deichhaus 31 in Siegburg Altlastenverdachtsfläche 52091092-0 mit einer Gefährdungsabschätzung beauftragt. Insgesamt wurden dabei 11 Sondierungen bis max. 6 m Tiefe unter Geländeoberkante niedergebracht. In allen Bohrungen wurden teilweise asche-, schlacke- und bauschuttartige Auffüllungen bis maximal 4,40 m unter Geländeoberkante aufgeschlossen. Es handelt sich gemäß Geo Consult um typische Kriegsschuttablagerungen. Diese wurden in der Nachkriegszeit vermutlich zur Nivellierung des Grundstückes eingebracht. Im Liegenden der Auffüllungen wurden bis zur jeweils erreichten Endteufe Hochflutsand und sandig kiesige Talablagerungen erbohrt. Im natürlich anstehenden Boden in der obersten Bodenschicht wurden Mischproben gemäß LAGA TR Boden untersucht. Geringfügige Veränderungen in der obersten Bodenschicht wurden ebenfalls konstatiert, sodass seitens des Baugrundgutachters empfohlen wird, im Zuge der Bauarbeiten auch den belasteten Oberboden zu beseitigen, da partiell höhere Schadstoffgehalte nicht ausgeschlossen werden können. Hinweise auf die vermeintlich ansässige Firma zur Herstellung von Rolladenkästen wurden nicht vorgefunden. Geo Consult kommt zu dem Ergebnis, dass keine Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes bestehen, solange die Auffüllung nicht dauerhaft freigelegt wird. Der größte Teil der Auffüllung wird im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht bzw. überbaut. In den von der Bebauung ausgenommenen Bereichen sind je nach Nutzung jeweils weitere Maßnahmen (oberflächlicher Bodenaustausch, Grabsperre) erforderlich. Wichtig ist, die Unterbrechung des Wirkungsgrades Boden-Mensch im Bereich der Freiflächen. Ein vollständiger

Bodenaustausch ist nach gutachterlicher Auffassung nicht angezeigt. Eingriffe in den Untergrund im Zuge der Baumaßnahmen sollten unter fachgutachterlicher Begleitung vorgenommen werden. Die Vorhabenträger werden dies im Zuge der Bauausführung berücksichtigen und umsetzen. Die Entwurfsunterlagen wurden um diese Erkenntnisse ergänzt.

Abfallwirtschaft

Für den Rückbau der vorhandenen Bebauung haben die Vorhabenträger ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für den geplanten Abbruch der Bestandsgebäude durch die Firma Geo Consult Beratende Ingenieure und Geologen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen zum Planentwurf als Anlage bei. Der ordnungsgemäße Abriss ist somit gesichert. Die Modalitäten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Hinweise aus der Abfallwirtschaft werden jedoch auf den Urkundsplan aufgenommen.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt worden. Die entsprechenden Fenster mit Festverglasung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

Gesundheitsamt

Die Stellungnahme zum Schallschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Planung berücksichtigt diese Belange. Die Tankstelle unterliegt nach Auskunft des Betreibers den regelmäßigen vorgesehenen Kontrollen und wird somit ordnungsgemäß geführt. Vor diesem Hintergrund werden die Erfordernisse von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen eingehalten und beachtet.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisiko

Die Lage im Hochwassergefährdungsbereich der Sieg wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. „Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 sollten bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden. Sobald eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlagentechnik und technisch möglich ist. Dabei sollten Lage des Grundstückes und Höhe des möglichen Schadens angemessen Berücksichtigung finden“. Die Wohnanlage wird nicht mit einem Heizkessel, sondern mit einer Wärmepumpe versorgt, sodass im zukünftigen Gebäudebestand keine erhöhten Risiken durch Heizölunfälle bei Überflutungen vorliegen. Grundsätzlich zielen die Anregungen auf die exakte Ausgestaltung des Bauantrages und nicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Die weitergehenden Regelungen obliegen somit dem Bauantragsverfahren, die gewährleisten, dass die notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen werden.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Der Gebäudebestand wurde durch einen Gutachter untersucht. Es sind keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten oder essenzieller Habitatstrukturen der Arten angetroffen worden. Das Vorhaben kann im Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes vollzogen werden.

Anpassung an den Klimawandel

Die Überdeckung der Tiefgarage und deren Begrünung sind im Bebauungsplan festgesetzt. Alle nicht durch bauliche Anlagen überbauten Bereiche sind per Festsetzung dauerhaft zu begrünen. Die Flachdächer des westlichen Gebäudes sowie das Flachdach über der Tiefgarageneinfahrt werden mit einer Dachbegrünung versehen. Die Durchgrünung der Wohnanlage wird hierdurch soweit möglich umgesetzt.

Erneuerbare Energien

Der Vorhabenträger beabsichtigt die gesamte Anlage über eine Wärmepumpe zu beheizen. Darüber hinaus wird ein Energiekonzept im Rahmen der Ausarbeitung des Durchführungsvertrages gefordert.

1.3. Vodafone NRW GmbH mit Schreiben vom 10.05.2021

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Order Entry Vodafone

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Stellungnahme der Vodafone NRW GmbH wird zur Kenntnis genommen. Auf das Bauleitverfahren hat dies keine Auswirkungen. Die Vodafone wird im weiteren Verfahren beteiligt.

1.4. Einwender Nr. 1 mit Schreiben vom 05.05.2021

vielen Dank nochmals für das freundliche und offene Gespräche in der letzten Woche.

Als Anlage erlähnen Sie unsere schriftliche Stellungnahme zum o. g. BV.

Wie bereits angesprochen erhalten Sie, die aus unserer Sicht zu berücksichtigenden Punkte.

Auf unseren Wunsch zusammengefasst durch den Architekten Herrn [REDACTED]

Darüber hinaus regen wir als Alternative die Erschließung des BV über die Wahnbachtalstraße an. Eventuell als Synergie mit dem geplanten BV [REDACTED]

Sollte dies jedoch nicht erfolgen können, so halten wir es für zwingend notwendig, eine Entlastung der Straße Deichhaus zu berücksichtigen.

Optional durch Anbindung an die Bunzlauer Straße.

Wie schon in der Anlage genannt, bitten wir um Prüfung der vorhandenen versus notwendigen Fahrbahnbreite der Straße Deichhaus.

Durch die heute schon vorhandenen Anwohner inklusive der natürlichen Nutzung der Infrastruktur durch Müll-, Post-, Paket-, Anlieferdienste usw.

Inclusive dem zusätzlich zu erwartenden Parkraum suchenden Verkehr und den vorhandenen Ein und Ausfahrten würde die Straße u. M. gefährlich überlastet.

Vorab Vielen Dank für die Bearbeitung.

Bitte bestätigen Sie uns kurz den Form und termingerechten Eingang unserer Stellungnahme.

nach Rücksprache mit Euch und Durchsicht aller Unterlagen, kann ich Dir zu dem Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahme machen:

- 1.) Es wäre sinnvoll, wenn die Traufe sich an das Nachbargrundstück - also Euer Gebäude - anpasst (Haus Nr. 31). In der Darstellung der Ansicht liegt die Traufe des geplanten Gebäudes ca. 50 cm höher.
Aus meiner Sicht wäre es ungeschickt, wenn die Möglichkeiten, einer städtebaulichen, harmonischen Straße, nicht ausgeschöpft werden und unnötige Versprünge sich hier ergeben.
- 2.) Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, wenn die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss beschränkt wird und keine drei Vollgeschosse dargestellt werden.
Zumindest sollte darauf geachtet werden, selbst wenn das 3. Geschoss als Vollgeschoss zulässig ist, hier im Sinne des Städtebaues, dieses Geschoss sich als Dachgeschoss (wie in der vorgelegten Zeichnung) darstellt.

- 2 -

- 3.) Aus meiner Sicht solltet Ihr als Eigentümer des Nachbargrundstückes darauf drängen, dass auch der Bebauungsplan in Eurem Grundstücksbereich der Straße Deichhaus angepasst wird. Nach dem vorhandenen B-Plan müsste Euer Gebäude 7 m zurückspringen. Das müsste analog zu dem geplanten Gebäude auf 3 m reduziert werden.
Des Weiteren lässt sich festhalten, dass sich dann ein 6 m tiefer, eingeschossiger Bereich anschließt. Dies müsste auf zwei Vollgeschosse angepasst werden, damit hier ein homogener Städtebau gewährleistet ist.
- 4.) Verkehrssituation:
Es muss darauf geachtet werden, dass der Straßenausbau mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausgestattet ist. Ebenso muss darauf geachtet werden, da die Straße Deichhaus eine erhebliche Mehrbelastung erfährt, die Straße entsprechend dafür vorgesehen wird.

Stellungnahme der Stadtverwaltung

Der Straßenzug Deichhaus ist mit 5,00 m Breite, Parkverbot und als Sackgasse ausgeprägt. Gemäß der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RAST 06) lässt die Straßenbreite den Begegnungsverkehr PKW/PKW sowie bei langsamer Fahrt den Begegnungsverkehr PKW/LKW zu. Die Wohnanlage des Vorhabenträgers hält 12 Stellplätze in einer Tiefgarage für 10 Wohneinheiten vor. Somit werden mehr als gemäß der Landesbauordnung NRW erforderlich Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Ein Parksuchverkehr für die neuen Wohneinheiten sollte demnach nicht zu befürchten sein.

Die max. Trauf- und Firsthöhen des geplanten Vorhabens entlang der Straße Deichhaus sind niedriger festgesetzt als die gegenüberliegende Wohnbebauung aufzeigt. (s. Vermessungseintragungen in der Planzeichnung). Die direkt an das Wohngebäude Nr. 31 angrenzende Vorhaben ist mit seiner max. Gebäudehöhe von 67,00 m ebenfalls niedriger festgesetzt als der Bestand aufzeigt.

Die Festsetzung von max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist eindeutiger als die Festsetzung der Anzahl der max. Vollgeschosse. Sodass auf die Festsetzung einer max. Anzahl der Vollgeschosse verzichtet wurde. Die festgesetzten Höhen dürfen nicht überschritten werden. Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4, auf den unter Punkt 3 Bezug genommen wird, bedingt ein eigenständiges Verfahren und ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Die Stadtbetriebe der Stadt Siegburg haben in ihrer Stellungnahme (s. Nr. 1.1) auf umfangreiche hydraulische Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kanalnetz hingewiesen, die in der Straße Deichhaus vorgenommen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein Straßenausbau nicht vorgesehen. Für die zusätzliche Mehrbelastung durch den Kfz-Verkehr für das Bauvorhaben ist der gegenwärtige Ausbauzustand des Straßenzuges im Deichhaus ausreichend.