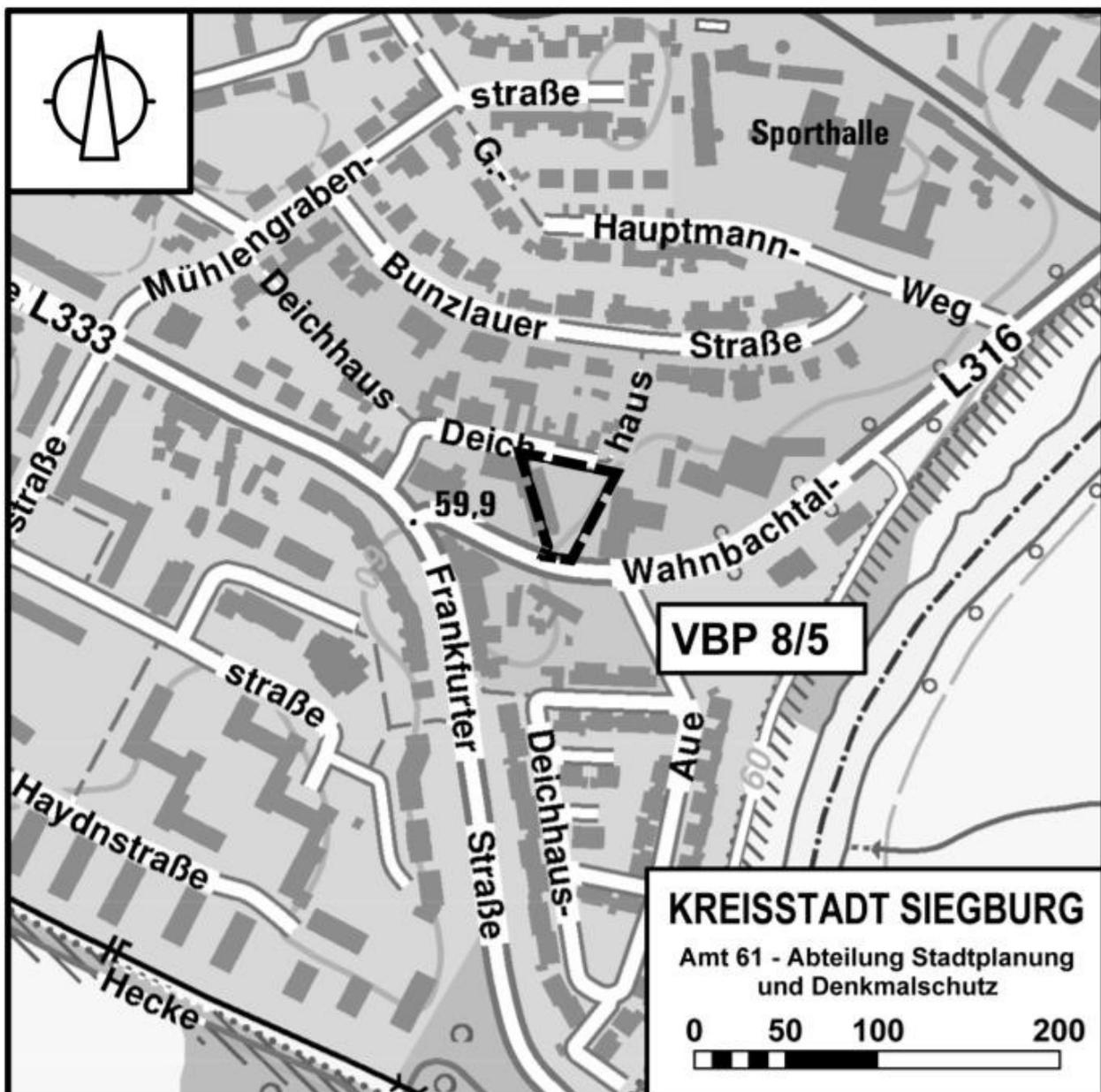


Gremium: Haupt-, Finanz- und
Beschwerdeausschuss
Sitzung am: 02.12.2021

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/5;
Plangebiet: Bereich zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße, westlich
der vorhandenen Tankstelle im Stadtteil Deichhaus;

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



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 22.3.2021 für den im Übersichtsplan markierten, ca. 1.300 qm großen Bereich zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße in der Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstücke 1803, 1804 und 805/27 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 gem. § 12 BauGB gem. Antrag der „Deichhaus GbR“, Bonner Wall 33-35, 50677 Köln vom 20.12.2020. Mittels des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage geschaffen werden. Der Planungsausschuss beschloss, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 12.4. bis 11.5.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2021.

Mit Verweis auf die „Klimaausschuss Konkret“, die gemäß Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP vom 22.1.2021 in der Ratssitzung am 18.2.2021 beschlossen wurde, forderte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.3.2021 die Anwendung des v.g. Antrags durch den Vorhabenträger. Der umbaute Raum des Vorhabens beträgt 5.100 cbm, sodass Maßnahmen in Bezug auf die Energieeffizienz ergriffen werden sollen, die gem. Antrag die gesetzlichen Anforderungen um 25% überschreiten. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Wärmepumpe zur Energieversorgung im Gebäude unterzubringen. Weitere Anforderungen, die das Gebäudeenergiegesetz betreffen, werden in einem Energiekonzept ausgearbeitet, welcher Bestandteil des Durchführungsvertrages sein wird und in der Ausführung vom Vorhabenträger sicherzustellen ist.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden von behördlicher Seite 13 Stellungnahmen abgegeben, von privater Seite wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Alle von privater und behördlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet und werden in Anlage Nr. 1 – Abwägung behandelt.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson A	5.5.2021	<ul style="list-style-type: none">- Anregung zur Erschließung des Grundstücks über die Wahnbachtalstraße bzw. eine Entlastung der Straße Deichhaus durch eine Verbindung zur Bunzlauer Straße.- Absenkung der Traufhöhe um 50 cm- Anregung zur Festsetzung einer Geschossigkeit- Anregung zur Änderung des

			Bebauungsplanes Nr. 8/4 - Anpassung der überbaubaren Fläche an den VBP 8/5 - beim Straßenausbau sollte eine Breite der Straße Deichhaus auf 5,50 m berücksichtigt werden
--	--	--	--

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Amprion GmbH	12.4.2021	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Aktuelle Planungen liegen nicht vor.
2	Wahnachtalsperrenverband	14.4.2021	Es sind keine Anlagen betroffen.
3	RSAG AöR	14.4.2021	Keine Bedenken.
4	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der <ul style="list-style-type: none"> • OGE (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 	15.4.2021	Die Versorgungsanlagen der links aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen.
5	Stadtverwaltung Siegburg Untere Denkmalbehörde Amt 611 – Denkmalschutz	15.4.2021	Keine Bedenken.
6	Stadt Siegburg - AöR	16.4.2021	Das Plangebiet entwässert im

	Abwasser		Mischsystem. In der Straße Deichhaus sowie in der Wahnbachtalstraße sind öffentliche Mischwasserkanäle vorhanden. In der Straße Deichhaus und Bunzlauer Straße sind umfangreiche hydraulische Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am vorhandenen Kanalnetz vorgesehen. Für Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Gesamtfläche ab 800 qm ist ein Überflutungsnachweis zu erstellen. Flachdachbegründung wird befürwortet.
7	Kommunales Mobilitätsmanagement – Stadt Siegburg	26.4.2021	Keine Bedenken.
8	Deutsche Flugsicherung	3.5.2021	Weder Bedenken noch Anregungen.
9	Kampfmittelbeseitigungsdienst	3.5.2021	Eine Überprüfung des beantragten Bereiches ist nicht erforderlich.
10	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	5.5.2021	Es werden Anregungen zu den Themen Altlasten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Überschwemmungsgebiet/Hochwasserrisiko, Artenschutz, Anpassung an den Klimawandel und erneuerbare Energien geäußert.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.5.2021	Die Telekom ist an der Neuverlegung von Kupferkabeln auf der Neubaufäche interessiert. Im angrenzenden Bereich (Straße Deichhaus) sind bereits Kupferkabel verlegt.
12	Vodafone NRW GmbH	10.5.2021	Versorgungsanlagen sind nicht vorhanden. Vodafone ist daran interessiert das Glasfasernetz auf der Neubaufäche zu erweitern.
13	Rhein-Sieg Netz GmbH	17.5.2021	Keine Bedenken.

Weitere Einzelheiten sind den angefügten Unterlagen zu entnehmen.

3. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatte der Rhein-Sieg-Kreis auf die Eintragung der Grundstücksfläche als Altstandort hingewiesen, mit der Empfehlung eine Aufarbeitung der Nutzungshistorie durchzuführen, um kontaminationsrelevante Betriebsflächen der ehemaligen Rollladenfabrikation auf dem Grundstück zu ermitteln. Da ein Bodenbelastungsverdacht bestand wurde eine orientierende umwelttechnische Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche zur Gefährdungsabschätzung durch GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen durchgeführt. Insgesamt wurden 11 Sondierungen bis max. 6m Tiefe niedergebracht.

Im Bereich der Straße Deichhaus wurden erhöhte Konzentrationen an belastetem Bodenmaterial festgestellt, dieser Teil würde jedoch durch den Bodenaushub für das Wohnhaus und die Tiefgarage ohnehin ausgetauscht werden müssen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine wohnbauliche Nutzung des Grundstückes, solange die Auffüllungen nicht dauerhaft freigelegt werden. Der größte Teil der Auffüllung wird im Zuge der Baumaßnahme ausgetauscht bzw. überbaut.

Für den von der Bebauung ausgenommenen Bereich der Mischprobenflächen (Bereich der privaten Grünfläche) wird jedoch empfohlen den belasteten Oberboden im Zuge der Bauarbeiten zu beseitigen, da partiell höhere Schadstoffgehalte nicht ausgeschlossen werden können und je nach Nutzung ggf. weitere Maßnahmen (oberflächlicher Bodenaustausch, Grabsperre) vorzusehen. Wichtig ist die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Bereich der Freiflächen. Ein vollständiger Bodenaustausch wird nach gutachterlicher Auffassung jedoch nicht angezeigt. Eingriffe in den Untergrund im Zuge von Baumaßnahmen sollten unter fachgutachterlicher Begleitung vorgenommen werden. Alle bei Aushubmaßnahmen anfallenden Bodenmassen müssen gesondert für sich betrachtet und bewertet werden. Mit der Baumaßnahme geht somit ein Teil der Sanierung der vorhandenen pedologischen Gegebenheiten einher.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz, die im Rahmen des Umweltberichtes erstellt wurde, hat ergeben, dass ein Defizit von 3452 Ökopunkten vorliegt und auf dem eigenen Grundstück nicht vollumfänglich ausgeglichen werden kann, aufgrund der Nutzungen durch Tiefgarage und Spielplatz im Bereich der Gartenfläche, sodass extern kompensiert werden muss. Der Vorhabenträger schlägt vor, die Kompensation über das Ökokonto der Rheinischen Kulturlandschaft durchzuführen. Der Kompensationsausgleich wird im Durchführungsvertrag festgehalten.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Die Festsetzung zu Zahl der Vollgeschosse wurde entfernt, da die festgesetzten konkreten First-,Trauf- und Gebäudehöhen eindeutig sind
- Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung
- Hinweise zu den Themen Bodenschutz/Altlasten und Abfallwirtschaft
- Entfernung des Hinweises zum Thema Mutterboden, da auf dem Grundstück durch das Gutachten Altlasten nachgewiesen wurden
- Hinweise zum Thema Hochwasserschutz

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

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Februar 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1, Planungsbüro Schumacher GmbH, September 2021

- Orientierende umwelttechnische Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche 5209/1092-0, Gefährdungsabschätzung, GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen, September 2021
- Rückbau- und Entsorgungskonzept, GEO CONSULT Beratende Ingenieure und Geologen, Oktober 2021

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

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungs- und Durchführungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategische Ziele Nr. 3 und 4 – Siegburg optimiert die Wohnqualität, schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen und umweltverträglichen Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss erklärt sich mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 16.11.2021

Anlagen:

- Anlage Nr. 1 - Abwägung
- Anlage Nr. 2 - Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage Nr. 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage Nr. 4 - Entwurf der Planbegründung
- Anlage Nr. 5 – Umweltbericht
- Anlage Nr. 6 - Grünordnungsplan
- Anlage Nr. 7 - Schalltechnische Untersuchung
- Anlage Nr. 8 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe 1
- Anlage Nr. 9 - Altlastenuntersuchung
- Anlage Nr. 10 - Rückbau- und Entsorgungskonzept