

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 19.05.2022

**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
- Satzungsbeschluss

**Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung mit Beschlussvorschlag**

Im Anschluss an die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 2 und §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB), wurden die eingegangenen, abwägungsrelevanten Stellungnahmen ausgewertet.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

1.1.1 Einwender 1 – Wahnbachtalstraße

**1.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

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

- 1.2.1 Stadtbetriebe Siegburg - Fachbereich Abwasser AöR
- 1.2.2 Rhein-Sieg-Kreis/Amt für Umwelt- und Naturschutz
- 1.2.3 Vodafone GmbH

**2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei Stellungnahmen abgegeben.

- 2.1.1 Einwender 1 – Bunzlauer Straße
- 2.1.2 Einwender 2 – Wahnbachtalstraße

**2.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

- 2.2.1 Stadtbetriebe Siegburg - Fachbereich Abwasser AöR –
- 2.2.2 Kommunales Mobilitätsmanagement - Stadt Siegburg
- 2.2.3 Amt für Umwelt und Wirtschaft - Stadt Siegburg
- 2.2.4 Landesbetrieb Straßen NRW
- 2.2.5 Rhein-Sieg-Kreis/Amt für Umwelt- und Naturschutz
- 2.2.6 Rhein-Sieg-Netz GmbH

**Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.**

## 1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme

### 1.1.1

Einwender Nr. 1 - Wahnbachtalstraße mit Schreiben vom 05.05.2021

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

Als Anlage erhalten 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 Synergy 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.

Inklusive 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 und teilweise 4,80 m im Bereich der Wendeanlage mit Parkverboten 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. 1.2.1) 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.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

## 1.2 Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

### 1.2.1

#### Stadtbetriebe Siegburg – AöR Abwasser per E-Mail vom 16.04.2021

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. Eine extensive Begrünung von Flachdachflächen ist festgesetzt.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

### 1.2.2.

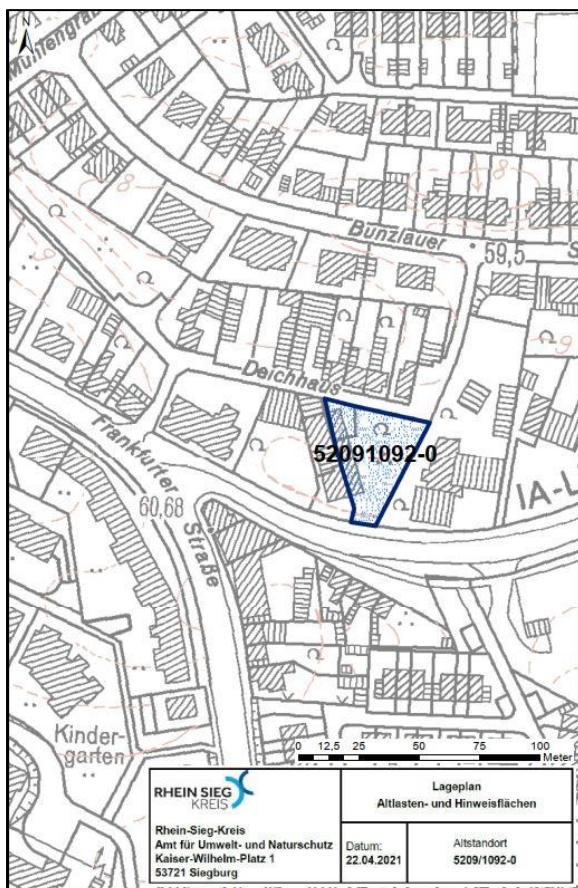
Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung mit Schreiben vom 05.05.2021

#### **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 Abbruchabfaelle.php](https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau- und_Abbruchabfaelle.php)

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges 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 öffnende 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 öffnenden 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 dem 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/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m<sup>2</sup>/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](http://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 bauschutthaltige 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 Rollladenkästen 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 Grundstücks und Höhe des möglichen Schadens angemessene 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 Wohnanlage über eine Wärmepumpe zu beheizen.

Darüber hinaus wurde ein Energiekonzept erstellt, welches sowohl den Verfahrensunterlagen als auch dem Durchführungsvertrag als Anlage beiliegt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Anregungen zu Altlasten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz und Dachbegrünung werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Anregungen zum Überschwemmungsgebiet, zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz, zu Anpassung an den Klimawandel und zu erneuerbaren Energien werden zur Kenntnis genommen.

### 1.2.3.

#### 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.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

## **2.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

### 2.1.1.

#### Einwender 2 – Bunzlauer Straße mit Schreiben vom 18.02.2022

in dem bisherigen Verfahren bezüglich des o.g. Bebauungsplanes war u. A. die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes (Bereich zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße, westlich der vorhandenen Tankstelle im Stadtteil Deichhaus) über die Bunzlauer Straße Gegenstand der Diskussion.

Bitte erlauben Sie uns, im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung auf die erheblichen Nachteile einer Verkehrsanbindung über die Bunzlauer Straße hinzuweisen. Deren Breite ist durch mehrere begrünte Rückbauten zu beiden Straßenseiten stark eingeengt. Diese Rückbauten sind z.T. nicht versetzt sondern gegenüberliegend angeordnet und reduzieren hier die Fahrbahnbreite z.T. auf lediglich 4 Meter. Aufgrund der inzwischen durchgehenden beiderseitigen, größtenteils mehrgeschossigen, Bebauung der Bunzlauer Straße wird die Straßenfläche zwischen den Rückbauten zudem permanent von parkenden Autos belegt. Schon jetzt führt der über den reinen anwohnerbedingten hinausgehende Verkehr, z. B. durch Post- und Paketlieferdienste, immer wieder zu Verkehrsblockierungen.

Zudem kann der Verbindungsweg zwischen der Bunzlauer Straße und der Straße Deichhaus, über den die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgen müsste, aufgrund der dort vorhandenen beengten Platzverhältnisse ebenfalls nur als Straße mit geringer Breite und vermutlich auch nur ohne Bürgersteig realisiert werden.

Diesbezüglich machen wir darauf aufmerksam, dass dieser Verbindungsweg stark von Schülerinnen und Schülern des Handwerksbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft Bonn Rhein-Sieg, am östlichen Ende der Bunzlauer Straße, frequentiert wird.

Ein PKW- und Nutzfahrzeugverkehr in dem genannten Bereich würde für diese Schülerinnen und Schüler eine erhebliche Verkehrsgefährdung bedeuten.

Aus den genannten Gründen bitten wir von einer Verkehrsanbindung des Plangebietes über die Bunzlauer Straße abzusehen.

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße Deichhaus. Eine Anbindung an die Bunzlauer Straße ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

## 2.1.2.

### Einwender 3 – Wahnbachtalstraße mit Schreiben vom 22.02.2022

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2021 haben wir die Stellungnahme der Stadtverwaltung u. a. zu unserer Eingabe vom 05.05.2021 zur Kenntniss genommen.

Zu dem Punkt des Ausbauzustand des jetzigen Straßenzuges teilen wir nach wie vor nicht die Stellungnahme der Stadtverwaltung.

Mit dieser Eingabe möchten wir darauf hinweisen das der Straßenzug u. E. nicht die erforderliche 5,00 m Breite vorweist !

(siehe als Anlage Ausdruck aus TIM online digital). Dies könnte unserer Meinung nach an an mehreren Stellen der Fall sein.

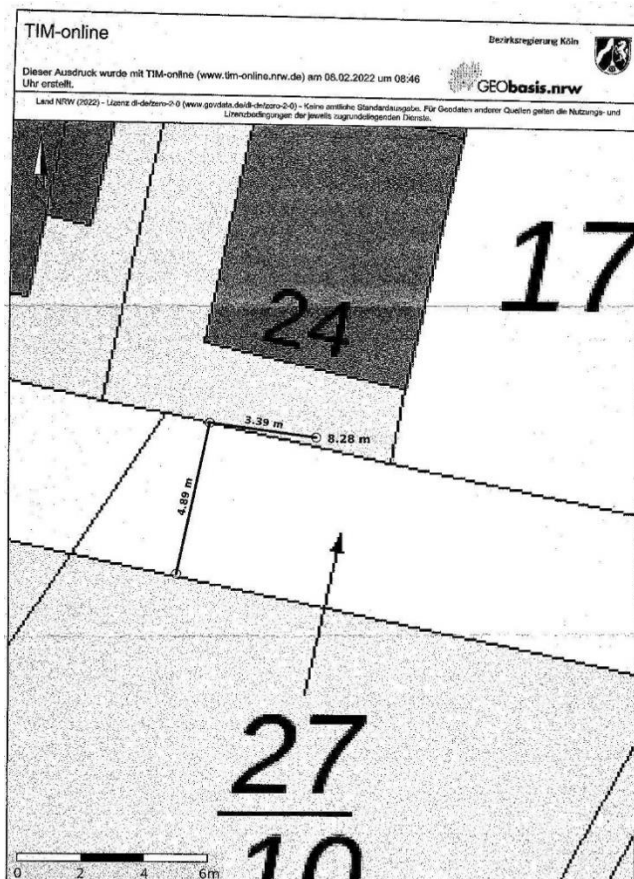
Darum halten wir die unsere Bedenken, wie bereits mit unserer Eingabe vom 05.05.2021 geschildert, nach wie vor Aufrecht.

Wir Bitten Sie dieses nochmals zu prüfen und die Ergebnisse mit in Ihre Bewertung einfließen zu lassen.

Wir können gerne in den nächsten Tagen nochmals miteinander telefonieren oder einen persönlichen Termin vereinbaren.

Falls gewünscht oder notwendig können wir auch gerne einen gemeinsamen Ortstermin miteinander vereinbaren.

Für Rückfragen von Ihnen oder Absprache der weiteren Vorgehensweise können Sie mich gerne kontaktieren.



## Stellungnahme der Stadtverwaltung

Auf Nachfrage wurde seitens des Kommunalen Mobilitätsmanagements (KM) der Stadt Siegburg eine Einordnung der verkehrlichen Ist-Situation in der Straße Deichhaus vorgenommen und diese wie folgt bewertet:

Sehr geehrte Frau Abermet-Ho,

die Straße „Deichhaus“ ist als Sackgasse für den KFZ-Verkehr mit Durchlass für Rad- und Fußverkehr (so auch beschildert) mit einer Gesamtlänge von ca. 150,00 m zur Bunzlauer Straße seinerzeit in Minimalbreite hergestellt worden. Die Ausweisung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit kann möglicherweise entfallen und wird nach der aktuell durchgeführten Kanalbaumaßnahme mit der Kreispolizeibehörde neu überdacht, da auf diesem kurzen Stück ohnehin keine hohe Geschwindigkeit erzielt werden kann. Die einzig zwei vorhandenen **öffentlichen** Parkplätze befinden sich vor Haus-Nr. 10. Ansonsten werden neben der Rinne befindliche Privatflächen als Stellplätze genutzt, die zum jeweiligen Haus gehörig zuzuordnen sind. Haltverbote sind teilweise vorhanden, müssten aber laut StVO für den gesamten städtischen Straßenraum – ausgenommen vor Haus-Nr. 10 - gelten, da die Restfahrbahnbreite das Parken nicht zulässt.

Herausnehmbare Poller für Feuerwehr und Müllabfuhr in Richtung Bunzlauer Straße müssen nach der Baumaßnahme wieder installiert werden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden (diese wären immer höher als Ziel-/Quellverkehre einer Sackgasse). Die Bestandsbreite der Fahrbahn lässt Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu. Eine Erweiterung der Straße ist wegen Privatflächen nicht möglich aber auch verkehrsplanerisch nicht wünschenswert.

Ortsunkundige würden nicht ohne Not in diese Straße einfahren, da aus Richtung Frankfurter Straße nicht ersichtlich ist, wie lang/kurz die Straße ist und ob es dort öffentliche Parkplätze gibt. Aufgrund der Situation vor Ort (nur Garagen und private Stellplätze werden angefahren – Lieferverkehr/Müllabfuhr ist unerheblich) ist ein sehr niedriges Verkehrsaufkommen offensichtlich und das Parken auf der unter 5,00 m schmalen Fahrbahn nicht zulässig. Parktaschen in der näheren Umgebung sind auf der Frankfurter Straße und Wahnbachtalstraße vorhanden und Straßenraum zum Parken im angrenzenden Viertel der Tempo-30-Zone Mühlengrabenstraße, Bunzlauer Straße, An den 6 Bäumchen, Josef-Mohr-Straße, Chemie-Faser-Allee ist ebenfalls in fußläufiger Umgebung erreichbar.

Vor diesem Hintergrund – auch bei möglichen neuen Hochbaumaßnahmen mit überschaubarem Quell- und Zielverkehr - ist eine Überlastung der Straße „Deichhaus“ mit Kfz-Verkehr nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■

Stabsstelle Kommunales Mobilitätsmanagement (KM)  
Stadt Siegburg

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Straße Deichhaus nicht. Die Anbindung der Wohnanlage ist jedoch über den Straßenzug Deichhaus vorgesehen. Die katastermäßige Breite des Straßenzuges liegt bei 5,0 m an der schmalsten Stelle bei 4,80 m. Die Straße ist als Sackgasse nur für Anlieger und mit beidseitigem Parkverbot ausgeschildert. Sie weist mit den besagten Breiten, gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) ausreichende Dimensionen auf. Der Begegnungsverkehr PKW/PKW ist gut möglich, der Begegnungsverkehr LKW /PKW, der in diesem Bereich von Deichhaus die Ausnahme darstellt, ist bei langsamer Fahrt möglich.

In der Planbegründung (unter Punkt 9.0 Erschließung) wurde eine überschlägige Berechnung der Quell-/ und Zielverkehre aufgestellt. In Summe ist eine Mehrbelastung von ca. 144 Fahrbewegungen am Tag für die Straße errechnet worden. Das Ergebnis löst keine Beeinträchtigungswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Straße aus.

Unter Bezugnahme der o.a. Aspekte von KM und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannten Argumente unter „1.1.1. – Wahnbachtalstraße mit Schreiben vom 05.05.2021“ wirkt sich eine verkehrliche Anbindung an die Bunzlauer Straße negativ auf den Verkehr in der Straße Deichhaus aus, da mehr Durchgangsverkehre entstehen. Das Halteverbot in der Straße ist einzuhalten und private Lieferverkehre möglichst zu vermeiden. Vorgenannte Punkte sind nicht Bestandteil des Verfahrens und können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahme des Einwenders wurden im Zuge der Offenlage die Abfallwirtschaftsbetriebe RSAG AöR erneut um eine Stellungnahme und Einschätzung zur Situation in der Straße Deichhaus gebeten, insbesondere hinsichtlich der Gefährdungssituation bei Abfuhrzeiten, der Straßenbreite und ob von der Wendeanlage und der fußläufigen Erschließung, die durch Poller für den KFZ-Verkehr gesperrt ist, gebraucht gemacht werden würde.

Die RSVG AöR nahm am 04.03.2022 wie folgt Stellung:

<b>Von:</b>	[REDACTED]
<b>Gesendet:</b>	Freitag, 4. März 2022 07:21
<b>An:</b>	Abermet-Ho, Olga
<b>Betreff:</b>	AW: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
<b>Anlagen:</b>	Deichhaus.pdf

Sie erhalten nicht oft E-Mail von [REDACTED] [Weitere Informationen, warum dies wichtig ist](#)

Sehr geehrte Frau Abermet-Ho,

vielen Dank für Ihre Nachfrage.

Unsere Fahrzeuge befahren die Straße Deichhaus, von der Einfahrt Bunzlauer Straße, in Rückwärtsfahrt. Da es sich um einen Straßenzug handelt der vor dem 1. Oktober 1979 erschlossen wurde, ist das Rückwärtsfahren unter bestimmten Voraussetzungen und Einhaltung von vorgegebenen Kriterien seitens der BG möglich. Ich habe dazu im Februar 2019 eine Gefährdungsbeurteilung erstellt und diese beigefügt.

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren keine Auswirkung auf die öffentliche Verkehrsfläche hat und somit verändert sich nicht die Vorgehensweise der Abfallentsorgung.

Zu weiteren Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.





Gefährdungsbeurteilung  
„Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen“  
(DGUV Vorschrift 43, DGUV Vorschrift 70, DGUV Regel 14-601, DGUV Information 2014-033, StVO)

Geschäftsbereich Logistik

Sachbearbeiter [REDACTED]

Weitere Teilnehmer:

Ort: Siegburg

Straße: Deichhaus

Haus-Nr.: (wenn erforderlich)



Rückwärtsfahrt grundsätzlich erforderlich?  Nein  Ja

Bei **Nein** Info an betroffene Fahrer über Verbot der Rückwärtsfahrt (Ein-/Ausfahrt ausschließlich vorwärts), bei **Ja** weiter mit Bewertung unter Punkt 2.

2 Bewertung der rückwärts zu befahrenden Straße/Gasse

Bei Bedarf nähere Beschreibung der Gegebenheiten unter Bemerkung.

Bemerkung: ASF-Länge von 10,10 - 11,35 m, Breite 2,55 m, Höhe von 3,42 – 3,70 m

1	Länge der Fahrstrecke > 150 m?	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Länge: ca. 90 m
2	Breite der Fahrstrecke < 3,50 m	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Normal Straßenbr: ca. 4,60 m Breite an schmalster Stelle: ca.
	Engstellen: Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	Breite ca. Höhe ca.
3	Behinderung durch erforderliche Kurvenfahrt? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	
4	Häufige Behinderung durch parkende Fahrzeuge? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja	

BG Rückwärtsfahren Seite 2			
5	Starkes Gefälle? 6 bis 12 % / < 12 % Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
6	Sichtbehinderung durch seitlichen Bewuchs? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
7	Hohe Verkehrsdichte? Einschränkungen durch nicht befahrbare Flächen? (Gewichtsbeschränkung, unbefestigt, uneben, Bankette) Beleuchtung fehlt oder ist nicht ausreichend? Bemerkung: Fußweg hat kein Bankett	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
8	Gibt es einen Wendekreis/Wendehammer? Wenn ja, mit welchem Radius? Parken PKW widerrechtlich auf der Verkehrsfläche? Ist ein Halteverbot im Wendebereich vorhanden? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja
9	Besondere Gefährdungen von Passanten (kein Gehweg vorhanden, Schule, Kita, Altenheim etc. In der Nähe)? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
10	Sind die Durchfahrthöhen zu gering < 4,0 m (Brücken, Leuchten, Toreinfahrten etc.)? Bemerkung:	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja

### 3 Auswertung

<input checked="" type="checkbox"/>	Alle Fragen unter Punkt 2 wurden mit <b>Nein</b> beantwortet. ➤ Das <b>Unfallrisiko</b> bei Rückwärtsfahrt ist <b>leicht erhöht</b> . Die Straße/Gasse kann unter Einhaltung der festgelegten Verhaltensregeln befahren werden.
<input type="checkbox"/>	Eine oder mehrere Fragen unter Punkt 2 wurden mit <b>Ja</b> beantwortet. ➤ Das <b>Unfallrisiko</b> bei Rückwärtsfahrt ist <b>gering erhöht</b> . Die Straße/Gasse kann unter Einhaltung der festgelegten Verhaltensregeln und folgenden Maßnahmen befahren werden.
<input type="checkbox"/>	Eine oder mehrere Fragen unter Punkt 2 wurden mit <b>Ja</b> beantwortet. ➤ Das <b>Unfallrisiko</b> bei der Rückwärts ist <b>stark erhöht</b> . Ein Verbot der Rückwärtsfahrt sollte festgelegt werden oder zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen sind zu veranlassen.
<input type="checkbox"/>	Eine oder mehrere Fragen unter Punkt 2 wurden mit <b>Ja</b> beantwortet. ➤ Ein <b>sehr großes Unfallrisiko</b> bei Rückwärtsfahrt ist klar erkennbar. Verhaltensregeln und Maßnahmen sind nicht ausreichend. Ein Verbot der Rückwärtsfahrt sollte festgelegt werden.
Maßnahmen:  Erhöhte Aufmerksamkeit am Fußweg	

Die Anregungen des Einwenders wurden hinsichtlich der verkehrsplanerischen Aspekte und ergänzend durch die Abfallwirtschaftsbetriebe überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass eine Änderung der aktuellen Situation nicht erforderlich ist, da der neu hinzukommende Verkehr durch die Wohnanlage der Deichhaus GbR zu keiner erheblichen Belastung der Straße führen würde und der parkraumsuchende Verkehr in der Tiefgarage der Anlage untergebracht wird.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

## **2.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

### 2.2.1.

Stadtbetriebe Siegburg – AöR Abwasser, per E-Mail vom 25.01.2022

die geplante Kanalsanierung / Kanalerweiterung in der Straße „Deichhaus“, wird ab Februar 2022 erfolgen. Die geplante Bauzeit beträgt ca. 8 Monate.

Ansonsten verweise ich auf meine E-Mail (Stellungnahme) vom 16.04.21.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Über den Kanalbestand können die anfallenden Regen- und Schmutzwässer aufgenommen werden. In der Stellungnahme vom 16.04. 2021 wurde darauf verwiesen, dass für Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Gesamtfläche ab 800 m<sup>2</sup> ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100 zu erstellen ist. Die abflusswirksame Gesamtfläche des Bauvorhabens bleibt unter 800 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist eine extensive Begrünung von Flachdachflächen festgesetzt.

### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2.2.2

Kreisstadt Siegburg, Kommunales Mobilitätsmanagement, per E-Mail vom 08.02.2022

von Seiten KM bestehen keine Bedenken .

Als Anregung wird eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen der Straße „Deichhaus“ und der „Wahnbachtalstraße“ vorgeschlagen.

### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Bezüglich der Anregung muss konstatiert werden, dass aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verdichtung eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtal Straße nicht realisiert werden kann.

### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### 2.2.3.

#### Kreisstadt Siegburg, Amt für Umwelt und Wirtschaft, per E-Mail vom 17.02.2022

in den bereits vorliegenden Stellungnahmen des Kreises und der Stadtverwaltung wird auf die potenzielle Nutzung von Photovoltaik hingewiesen und ein Energiekonzept eingefordert.

Der Vorhabenträger hat in den Planungsunterlagen bislang lediglich die Nutzung von Wärmepumpen für Heizzwecke in Aussicht gestellt.

Hier wäre eine detaillierte Stellungnahme des Vorhabenträgers wünschenswert.

Die Begrünung der Dachflächen und der nichtüberbauten Tiefgaragenteile ist zu begrüßen.

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die Vorhabenträger haben eine Stellungnahme zum Energiekonzept der Wohnanlage durch ProEnergie Solutions Consulting GmbH (Planungsbüro für Energieeffizienz Sachverständigen Büro für Bauphysik) beauftragt, das zu folgendem Ergebnis kommt:



ProEnergie Solution Consulting GmbH

Sommerhausen 14a  
53804 Much

Tel.: +49 (0) 22 45 91 19 333  
Mail: info@proenergie-much.de  
www.proenergie-much.de

Amtsgericht Siegburg: HRB 15744  
St-Nr.: 220/5843/1856  
USt-IDNr.: DE328023538  
Geschäftsführer: Thomas Renk

ProEnergie Solution Consulting GmbH, 53804 Much, Sommerhausen 14a

Deichhaus GbR

Bonner Wall 33-35  
50677 Köln

Datum: 31.03.2022

Anlage zum Bauantrag

Objekt Deichhaus, Wahnbachtalstr. 4, 53721 Siegburg

Sehr geehrte Herren,

nach Bilanzierung des Bauvorhabens wird die Vorgabe der Stadt Siegburg den Primärenergiebedarf  $Q_p$  um 25% zu unterschreiten eingehalten.

Der hier geforderte Wert, für dieses Objekt (7 WE), des GEG 2020 beträgt  $Q_p = 43,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  abzüglich der geforderten 25% muss der Wert mindestens  $32,775 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  erreichen. Der errechnete Wert beträgt im Energetischen Konzept  $Q_p = 31,4 \text{ kWh/m}^2\text{K}$ .

Der hier geforderte Wert, für dieses Objekt (3 WE), des GEG 2020 beträgt  $Q_p = 49,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  abzüglich der geforderten 25% muss der Wert mindestens  $37,425 \text{ kWh/m}^2\text{a}$  erreichen. Der errechnete Wert beträgt im Energetischen Konzept  $Q_p = 34,6 \text{ kWh/m}^2\text{K}$ .

Mit freundlichen Grüßen



Dem Durchführungsvertrag wird ein Energetisches Konzept vom Ingenieurbüro ProEnergie Solution Consulting GmbH als Anlage beigelegt, welches nachweist, dass die Werte für den Primärenergiebedarf (QP) und den spezifischen Transmissionswärmeverlust (HT´) die gesetzliche Vorgabe gemäß GEG 2020 (KfW EH-55 EE) um min. 25% unterschritten werden.

Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen des Amtes für Umwelt und Wirtschaft und die Stellungnahme des Sachverständigen werden zur Kenntnis genommen.

#### 2.2.4.

#### Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, per E-Mail vom 18.02. 2022

das o. g. Plangebiet grenzt im Süden an den Abschnitt 1 der Landesstraße L 316, freie Strecke. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zu erkennen, dass keine Anbindung des Plangebietes an die freie Strecke der Landesstraße vorgesehen ist. Somit bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Sollten sich dennoch aus dem Vorhaben der Stadt Siegburg Änderungen an der Landesstraße ergeben, so gehen die Kosten, die hieraus resultieren, alleine zulasten des Vorhabenträgers. Das Land NRW übernimmt keine finanzielle Beteiligung.

Weiterhin gilt:

##### Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.
- Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der L–Straße) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten „wesentlichen Änderungen an Straßen“ (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Die ersten beiden Abschnitte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Lärmschutzes wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine und Jud, Ingenieure für Umwelt Akustik, durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden, sodass Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärmemissionen erforderlich werden. Diesen Anforderungen kann durch die Ausgestaltung der baulichen Anlagen Rechnung getragen werden, was im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist und im Bauantrag umgesetzt wird (Ausrichtung von Schlafräumen und Belüftungsmöglichkeit der Zimmer außerhalb des im Süden liegenden lärmvorbelastenden Bereiches). Somit werden sowohl der Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau NRW, als auch den Erfordernissen des Vorhabens im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

zu o. g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen seltenen und extremen Starkregenereignis gemäß der neu erschienen Starkregengefahrenkarte NRW mit einem flächigem Einstau von Oberflächenwasser mit einer Tiefe von bis zu 0,5-1 m auf dem gesamten Plangebiet zu rechnen ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen dies zur Vermeidung von erheblichen Sach- und Personenschäden in der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB, § 5 Abs. 1 WHG).

#### **Altlasten**

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, unter einer ca. 20-50 cm mächtigen Schicht aus umgelagertem Oberbodenmaterial, Auffüllungsböden mit Fremdbestandteilen. Chemische Untersuchungen der Bodenproben aus den Auffüllungen mit Fremdbestandteilen weisen z.T. Belastungen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nach. Bei den chemischen Untersuchungen an Mischproben der aufgefüllten Oberböden wurden Bleikonzentrationen gemessen, die über dem Prüfwert für Kinderspielflächen



(200 mg/kg) liegen. Bezüglich der analysierten Gehalte an Benzo(a)pyren liegen die Werte derzeit noch unterhalb des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). In 2023 tritt die neue BBodSchV in Kraft, die für Benzo(a)pyren deutlich niedrigere Prüfwerte vorsieht. Die jetzt analysierten Werte liegen im Bereich der Mischprobenfläche I dann über dem Prüfwert für Kinderspielflächen von 0,5 mg/kg und im Tiefenbereich 0,1-0,35 m auch über dem Prüfwert für Wohngebiete.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes höher belastete Auffüllungen mit Fremdbestandteilen bereits in bewertungsrelevanten Tiefen für den Wirkungspfad Boden-Mensch anstehen können und gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan die Anlage eines Kinderspielplatzes erfolgen soll. Für die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch ist daher das Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ anzusetzen. Dies sollte für sämtliche unversiegelten Bereiche gelten, da auch hier spielende Kinder nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird angeregt,

1. den Hinweis zu Altlasten in der Planurkunde wie folgt zu ändern, bzw. zu ergänzen: „... Wichtig ist die Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch im Bereich *aller* Freiflächen. *Hierfür wird auf einer Grabsperre (Schotterschicht, Geotextil) eine mindestens 35 cm mächtige Oberbodenschicht aufgebracht, die die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält (chemische Untersuchung erfolgt vor dem Aufbringen).*“
2. diese Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Durchführungsvertrag festzuschreiben und einen Passus aufzunehmen, dass vom Vorhabenträger eine Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser- und Bodenschutz über die ordnungsgemäße Umsetzung der Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzulegen ist.
3. die Ausführungen zu 1. in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend anzupassen.
4. das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

### **Bodenschutz**

Zur Berücksichtigung der Eingriffe in das Schutzgut Boden (Zunahme der Versiegelung/Bodenab- und –auftrag) wird angeregt, im Umweltbericht in Kapitel 5.0 zum Thema Boden den Unterpunkt „Prognose bei Durchführung der Planung“ (siehe Seite 21) wie folgt zu ergänzen:

Bei Umsetzung der Planung nimmt der Versiegelungsgrad deutlich zu. Zudem wird in das Schutzgut Boden durch Bodenab- und –auftrag eingegriffen. Da es sich bei dem Boden im Plangebiet ausschließlich um anthropogene Auffüllungen handelt, ist bei einer Anwendung der vom Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz im

November 2018 veröffentlichten „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Baueitplanung“ – Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis (OBK) – keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da der Boden der Kategorie 0 zuzuordnen ist.

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung

##### **Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Bezüglich des Einstaus von Oberflächenwasser zwischen 0,5 und 1,0 m bei Starkregenereignissen ist zum Vorhaben folgendes anzumerken. Im Zuge des Baus der Tiefgarage und der Sanierung der vorhandenen Altlasten wird der Boden im Plangebiet weitgehend ausgekoffert und es erfolgt eine neue Geländeherrichtung, die bis zu ca. 1,40 m über dem heutigen Gelände liegen wird. Bezüglich des maximalen Einstaus von ca. 1,0 m ist für das Vorhaben somit kein schwerwiegendes Gefährdungspotenzial gegeben. Seitens der Stadt Siegburg wird die umzusetzende Sicherung der Tiefgarage der Verantwortung der Vorhabenden Träger überlassen. Hier sind entsprechende Vorkehrungen, bei Forderung der Bauaufsichtsbehörde, im Bauantrag umzusetzen.

##### **Altlasten**

Die Anregungen 1 – 3 werden in den textlichen Festsetzungen, in der Planbegründung und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Anregung, das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind zu kennzeichnen, wird nicht Folge geleistet. Dieses ist für einen Angebotsbebauungsplan angemessen, da Zeitpunkt der Umsetzung und die zukünftigen Bauträger nicht bekannt sind.

Im vorliegenden Falle handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem sich die Vorhabenträger verpflichten eine Bodensanierung so durchzuführen, dass die Wohnanlage ohne Gefährdung genutzt werden kann. Die Hinweise, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführt sind, sowie die Anmerkungen in der Begründung und im Umweltbericht sind vor diesem Hintergrund vollkommen ausreichend.

##### **Bodenschutz**

Der Anregung zum Bodenschutz wird Folge geleistet. Der Umweltbericht wird ergänzt.

#### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Anregungen werden berücksichtigt mit Ausnahme der Kennzeichnung des gesamten Plangebietes gemäß 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB – Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – da eine Bodensanierung durchgeführt werden soll.

## 2.2.6.

### Rhein-Sieg-Netz, E-Mail vom 22.02.2022

auf dem Gelände Wahnbachtalstraße 4 (grenzt Deichhaus), welches von o.g. Bebauungsplan betroffen ist, liegen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser.

Diese sind in Ihrem Bestand zu sichern.

Bitte beziehen Sie uns in Ihre Planungen ein.

Mit freundlichen Grüßen

### Stellungnahme der Stadtverwaltung

Der vorhandene Leitungsbestand ist sowohl im Bauleitplanverfahren als auch in Zuge des bereits eingereichten Bauantrages berücksichtigt worden. Es bestehen keine Konflikte zwischen der Umsetzung des Vorhabens und dem Leitungsbestand.

### Beschlussvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.