

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
1474/VIII

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg  
Sitzung am: 14.06.2022

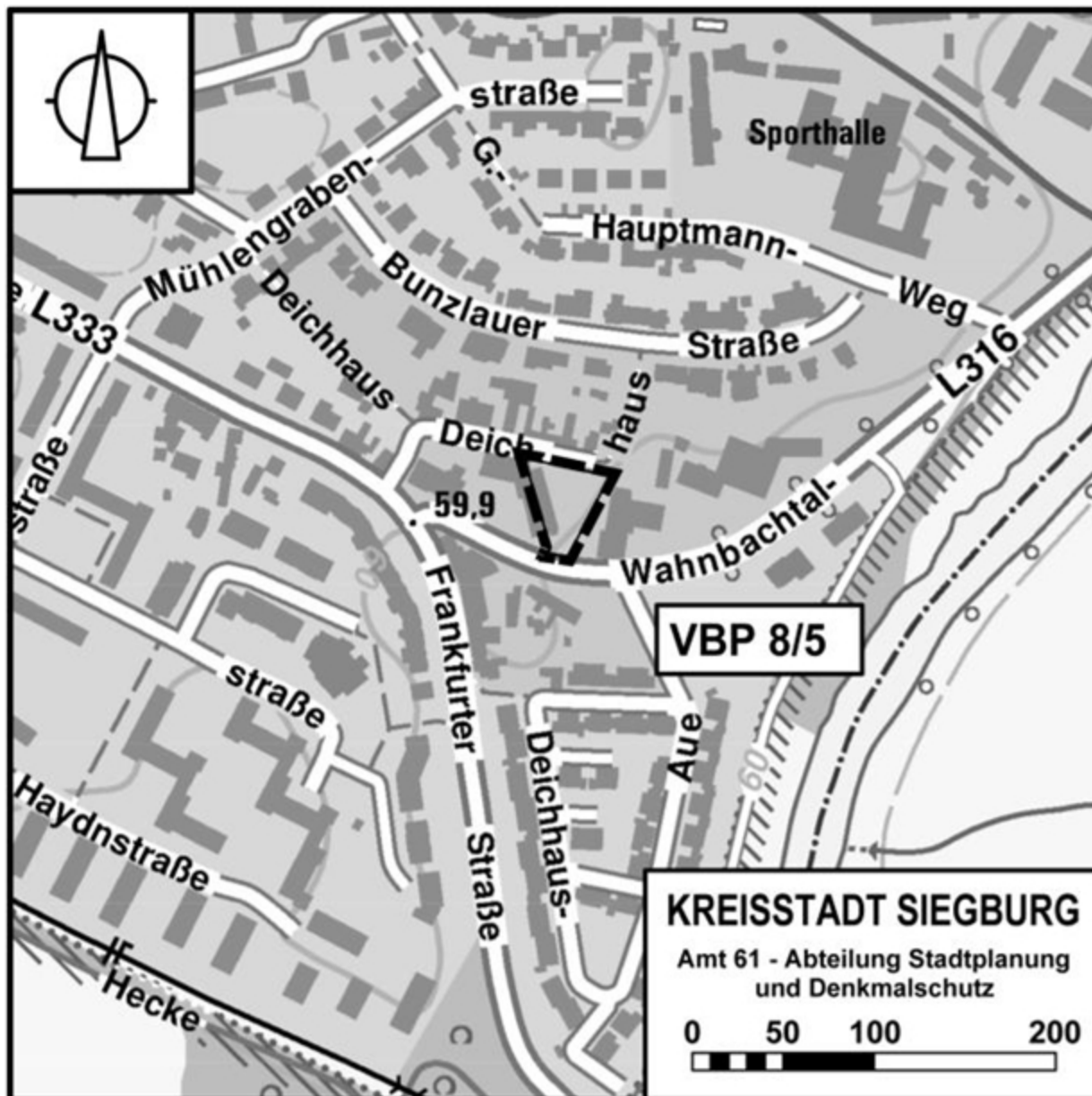
öffentlich

**Bestätigung einer Beschlussempfehlung aus der Sitzung des Planungsausschusses 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



## Sachverhalt:

### 1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 22.03.2021 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 öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.03.2021. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 12.04. bis 11.05.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Mit Beschluss vom 02.12.2021 wurde die Stadtverwaltung beauftragt, die Offenlegung mit dem weiterentwickelten Entwurf durchzuführen und die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 14.01.2022. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

### 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	Einwender 1	05.05.2021	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anregung zur Erschließung des Grundstücks über die Wahnbachtalstraße bzw. eine Entlastung der Straße Deichhaus durch eine Verbindung zur Bunzlauer Straße.</li><li>- Absenkung der Traufhöhe um 50 cm</li><li>- Anregung zur Festsetzung einer Geschossigkeit</li><li>- Anregung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/4</li><li>- Anpassung der überbaubaren Fläche an den VBP 8/5</li><li>- beim Straßenausbau sollte eine Breite der Straße Deichhaus auf 5,50 m berücksichtigt werden</li></ul>

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Amprion GmbH	12.04.2021	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Aktuelle Planungen liegen nicht vor.
2	Wahnbachtalsperrenverband	14.04.2021	Es sind keine Anlagen betroffen.
3	RSAG AöR	14.04.2021	Keine Bedenken.
4	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> </ul>	15.04.2021	Die Versorgungsanlagen der links aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen.
5	Stadtverwaltung Siegburg Untere Denkmalbehörde Amt 611 – Denkmalschutz	15.04.2021	Keine Bedenken.
6	Stadt Siegburg - AöR Abwasser	16.04.2021	Das Plangebiet entwässert im 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	26.04.2021	Keine Bedenken.
8	Deutsche Flugsicherung	03.05.2021	Weder Bedenken noch Anregungen.
9	Kampfmittelbeseitigungsdienst	03.05.2021	Eine Überprüfung des beantragten Bereiches ist nicht erforderlich.
10	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	05.05.2021	Es werden Anregungen zu den Themen Altlasten, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Überschwemmungsgebiet/Hochwasser risiko, Artenschutz, Anpassung an den Klimawandel und erneuerbare Energien geäußert.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	10.05.2021	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	10.05.2021	Versorgungsanlagen sind nicht vorhanden. Vodafone ist daran interessiert das Glasfasernetz auf der Neubaufäche zu erweitern.
13	Rhein-Sieg Netz GmbH	17.05.2021	Keine Bedenken.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden von behördlicher Seite 15 Stellungnahmen abgegeben, von privater Seite wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht. Alle von privater und behördlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet und werden ebenfalls in Anlage Nr. 1 – Abwägung behandelt.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Einwender 2	18.02.2022	Es wird auf die beengte Situation der Bunzlauer Straße hingewiesen und darum gebeten, künftig keinen Durchgangsverkehr über die derzeit fußläufige Verbindung zwischen der Straße Deichhaus und Bunzlauer Straße zuzulassen.
2	Einwender 3	22.02.2022	Es wird auf die geringe Fahrbahnbreite der Straße Deichhaus verwiesen und um eine Prüfung eines Verkehrsstichs zur Bunzlauer Straße gebeten zur Entlastung der Straße Deichhaus.

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Amprion GmbH	26.01.2022	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Planungen liegen nicht vor.
2	Wahnbachtalsperrenverband	27.01.2022	Es sind keine Anlagen betroffen.
3	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> </ul>	25.01.2022	Die Versorgungsanlagen der links aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen.
4	Stadtverwaltung Siegburg Untere Denkmalbehörde Amt 611 – Denkmalschutz	26.01.2022	Keine Bedenken.
5	Stadt Siegburg - AöR Abwasser	25.01.2022	Das Plangebiet entwässert im 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. Diese sind ab Februar 2022 für eine Dauer von ca. 8 Monaten vorgesehen. Für Bauvorhaben mit einer abflusswirksamen Gesamtfläche ab 800 qm ist ein Überflutungsnachweis zu erstellen. Flachdachbegründung wird befürwortet.
6	Kommunales Mobilitätsmanagement – Stadt Siegburg	08.02.2022	Keine Bedenken. Anregung zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung zwischen Wahnbachtalstraße und der Straße Deichhaus.

7	Stadtwerke Bonn GmbH	10.02.2022	Weder Anlagen noch Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bonn GmbH sind betroffen.
8	Umweltamt Stadt Siegburg	17.02.2022	Verweis auf eine detaillierte Stellungnahme des Vorhabenträgers zum Energiekonzept des Vorhabens.
9	Straßen NRW	18.02.2022	Keine Bedenken. Es wird auf passive Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen verwiesen.
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.02.2022	Keine Bedenken. Anregungen zu textlichen Festsetzungen.
11	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	21.02.2022	Anregungen und Hinweise zu den Themen Anpassung an den Klimawandel (Starkregen), Altlasten, Bodenschutz.
12	Rhein-Sieg Netz GmbH	22.02.2022	Auf dem Gelände Wahnbachtalstraße 4 liegen Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern.
13	LVR Bodendenkmalpflege	01.03.2022	Keine Konflikte erkennbar. Verweis auf Bestimmungen des DSchG NRW.
14	RSAG AöR	04.03.2022	Die Befahrung der Straße erfolgt ab der Wendemöglichkeit rückwärts, da die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht ausreichend ist. Eine Gefährdungsabschätzung der Straße wurde 2019 durchgeführt und ergab ein geringes Unfallrisiko. Das geplante Vorhaben hat weiterhin keine Auswirkungen auf die öffentliche Verkehrsfläche.
15	Kommunales Mobilitätsmanagement – Stadt Siegburg	07.04.2022	Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrssituation in der Straße Deichhaus.

Weitere Einzelheiten sind den angefügten Unterlagen zu entnehmen.

### 3. Behandlung der im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen

Mit Verweis auf die „Klimaausschuss Konkret“, die gemäß Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP vom 22.01.2021 in der Ratssitzung am 18.02.2021 beschlossen wurde, forderte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 22.03.2021 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. Des Weiteren wurde ein Energetisches Konzept vom Ingenieurbüro ProEnergie Solution Consulting GmbH erstellt, welches den Primärenergiebedarf und den spezifischen Transmissionswärmeverlust der Wohnanlage darstellt und nachweist, dass die v.g. politische Forderung eingehalten wird. Beide Werte weisen eine min. 25%ige Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen nach. Einzelheiten sind dem Energetischen Konzept zu entnehmen. Das Energetische Konzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

In Rahmen der Offenlage wurden sowohl von privater als auch behördlicher Seite Stellungnahmen eingereicht.

Erneut wurde sich von privater Seite zur verkehrlichen Situation der Straße Deichhaus geäußert. Auf der einen Seite wird eine Durchfahrt zur Bunzlauer Straße befürwortet, auf der anderen Seite wurde diese Option abgelehnt. Aus verkehrsplanerischer Sicht entstehen durch eine Freigabe der Verbindung zwischen der Straße Deichhaus und der Bunzlauer Straße für den KFZ-Verkehr voraussichtlich mehr Durchgangsverkehre, die durch die aktuelle Situation als Sachgasse nicht entstehen. In der Planbegründung (unter Punkt 9.0 Erschließung) wurde eine überschlägige Berechnung der Quell-/ und Zielverkehre durch das Planungsbüro Schumacher GmbH aufgestellt. Durch den neu hinzukommenden Verkehr durch die Wohnanlage der Deichhaus GbR für 10 WE und 12 Stellplätzen in der Tiefgarage ist eine prognostizierte Mehrbelastung von ca. 144 Fahrbewegungen am Tag für die Straße errechnet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mehrbelastung keine Beeinträchtigungswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Straße auslöst. Darüber hinaus wurden durch die RSVG anhand einer Gefährdungsbeurteilung der Straße Deichhaus von 2019 keine Beeinträchtigungen festgestellt. Das Kommunale Mobilitätsmanagement der Stadt Siegburg bestätigte ebenfalls in seiner Stellungnahme, dass eine Überlastung der Straße durch den Kfz-Verkehr nicht zu erwarten sei.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen sind darüber hinaus folgende Ergänzungen vorgenommen worden:

- Der Hinweis zum Thema „Bodenschutz/Altlasten“ in den textlichen Festsetzungen wurde ergänzt
- Im Umweltbericht und in der Begründung wurde das Thema „Erneuerbare Energien“ ergänzt
- Im Umweltbericht und in der Begründung wurden Ergänzungen zum Thema „Boden - Analyse nach Deponieverordnung“ vorgenommen
- Im Umweltbericht wurde eine Ergänzung zum Thema „Grund- und Oberflächengewässer“ vorgenommen

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Hinweis:

Ergänzungen in der als Anlage beigefügten Begründung und im Umweltbericht sind kenntlich gemacht durch Kursivschrift.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Planungs- und Durchführungskosten werden vom Vorhabenträger 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:**

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. 8/5 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. 8/5 einverstanden.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8/5 mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Siegburg, 20.05.2022

## Anlagen:

Anlage Nr. 1 – Abwägung  
Anlage Nr. 2 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen  
Anlage Nr. 3 – Vorhaben- und Erschließungsplan  
Anlage Nr. 4 – 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  
Anlage Nr. 11 – Energetisches Konzept

## *Hinweis:*

*Die Anlagen 7 bis 11 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:  
**olga.abermet-ho@siegburg.de***