

Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Stellungnahme	Abwägung	To do/Wer
<p><u>Bausubstanz der Bestandsbebauung</u> Es bestehen Bedenken bezüglich möglicher Auswirkungen (Bauschäden) auf die Bausubstanz der Wohngebäude Haufeld 5-9 durch Tiefbauarbeiten (Vibrationen und Grundwasserabsenkung). Es wird gebeten, vor Baubeginn umfangreiche Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen</p>	<p>Tiefbauarbeiten sind nur auf dem Grundstück der Schule geplant. Die erwähnte Bebauung ist durch den Straßenraum vom Baugrundstück getrennt. Bauschäden an den Bestandsgebäuden sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten eingeschossigen Tiefgarage wird eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes nicht notwendig. Gegebenenfalls wird eine Absenkung während der Bauzeit der Tiefgarage erfolgen. Dies dürfte jedoch keine großen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Nach Herstellung der Tiefgarage dürfte sich der Grundwasserstand wieder normalisieren.</p>	
<p><u>Höhenentwicklung</u> Es wird kritisiert, dass die geplanten vier bis fünfgeschossige Bauten deutlich höher sind, als das Bestandsgebäude. Die angedachte veränderte Höhenentwicklung verändert den Charakter der Straße und damit der umliegenden Häuser signifikant. Außerdem wird eine Verschattung und mangelnder Sonnen- bzw. Lichteinfall für die bestehende Bebauung im Norden befürchtet, was für die Anwohner und Eigentümer eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und damit Lebensqualität darstellt.</p>	<p>Eine angemessene Verdichtung von gut erschlossenen und innenstadtnahen Grundstücken entspricht grundsätzlich dem aktuellen Leitbild in der Stadtentwicklung und trägt zum Schutz von Grund und Boden bei. Bereits im Masterplan ist eine im Vergleich zur Bestandsbebauung höhere Bebauung vorgesehen, um dem Bedarf an zentrumsnahen Wohnungen zu begegnen. Der Masterplan sieht eine drei- bis viergeschossige, geschlossene Blockrandbebauung vor. Das vorgelegte Konzept sieht hingegen insgesamt drei Einzelbaukörper vor, die hinsichtlich ihrer Höhe auf die angrenzende Bebauung Rücksicht nehmen und zwischen zwei und fünf Geschossen aufweisen. Die höchsten Gebäudeteile sind zum im Blockinnenbereich und damit im größtmöglichen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung geplant. Zu den Rändern staffelt sich die Gebäudehöhe zurück; zwei bis drei Geschosse im Süden sowie drei bis vier Geschosse im Norden. Zudem werden im Zuge der Ausführungsplanung in den Gebäuden Einschnitte und Rücksprünge geplant, so dass die</p>	<p>H+B Höhenentwicklung in der Begründung ausführlicher behandeln</p>

	<p>Wirkung der neuen Gebäude gemindert wird. Die geplante Bebauung im Norden, entlang der Stichstraße Von-Stephan-Straße übertrifft die Höhe des bestehenden Schulgebäudes um ca. 4,0 m. Gleichzeitig rückt die geplante Bebauung im Vergleich zum bestehenden Schulgebäude um mehrere Meter von der Straße zurück, so dass keine Verschlechterung hinsichtlich des Sonnen- und Lichteinfalls für die nördlich bestehende Wohnbebauung zu erwarten ist.</p>	
<p><u>Verkehr/Tiefgarage/Stellplätze</u> Es wird angeregt die Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt allein über die Wilhelmstraße zu regeln. Durch die aktuell geplante Anbindung der TG (Zufahrt auf Wilhelmstraße, Zu- und Ausfahrt auf Von-Stephan-Straße) wird viel Fremdverkehr durch Wohngebiete geführt. Die Von-Stephan-Straße ist aufgrund der begrenzten Breite nicht in der Lage zusätzliche Zu- und Abfahrer gleichzeitig aufzunehmen.</p> <p>Es wird befürchtet, dass der zusätzliche, nicht nur anwohnerbedingte Verkehr Nachteile und Gefahren für Menschen mit Behinderungen aus der sozialen Einrichtung der Hohenhonnet GmbH bei Nutzung der Gehwege oder Querung der Straße bringen wird. Da die TG nicht nur durch Anwohner, sondern auch gewerblich genutzt werden soll, wird mit hohem Verkehrsaufkommen gerechnet.</p> <p>Es werden Teilgrundstücke nordöstlich des Plangebiets für eine mögliche Tiefgaragenerweiterung angeboten.</p> <p>Es wird vorgeschlagen über die Grundstücke nordöstlich des Plangebiets einen Fußweg von der Von-Stephan-Straße zum Quartiersplatz zu führen.</p>	<p>Das Straßenprofil in der Wilhelmstraße ist zu schmal, um neben der Einfahrt auch eine Ausfahrt aufzunehmen. Ein Verkehrsgutachten, das auch die Funktionsfähigkeit der Ein-/Ausfahrten zur Tiefgarage sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen untersucht, ist in Bearbeitung. Auch ein Schallschutzgutachten zur Bewertung der durch die Zusatzverkehre und Tiefgaragenein- und -ausfahrten entstehenden Lärmimmissionen wird erarbeitet.</p> <p>Die Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Ein möglicher Erwerb sowie Erweiterung der Tiefgarage müssten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Die Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Eine mögliche Realisierung des Fußweges müsste außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geprüft und gebaut werden. Eine Verbindung zwischen</p>	<p>Grasy+Zanoli (Schall) IVV (Verkehr)</p> <p>AöR</p> <p>AöR + Merten</p>

<p>Es wird angeregt, die Straße Hau- feld in die Planungen des Neubaus einzubeziehen und den Straßen- raum umzugestalten. Durch den seit Jahren erheblichen Durchgangsverkehr vom „Park- platz Alleestraße“ hat die Straße weit über das übliche Maß „gelit- ten“. Darüber hinaus ist der heute vorhandene Bürgersteig ebenfalls „in die Jahre“ gekommen und mehr oder weniger ein Flickwerk. Durch die mit dem Projekt verbun- denen Bauarbeiten wird sich der Zustand der Straße vermutlich auch noch weiter verschlechtern. Mit einer Neugestaltung, gerne auch als Anliegerstraße, ist eine er- hebliche Steigerung der Attraktivität/ Erscheinungsbild des gesamten Bereichs und damit auch für den geplanten Neubau verbunden.</p>	<p>Von-Stephan-Straße und Quar- tiersplatz wird aktuell geprüft.</p> <p>Der Bebauungsplan bezieht einen Teil der Von-Stephan-Straße mit ein und setzt diesen Bereich zur Bestandssicherung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Um- oder Neugestal- tung der Straße ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungs- planverfahrens. Straßenschäden, die durch mit dem Vorhaben verbundene Bau- maßnahmen entstehen, werden vom Vorhabenträger beseitigt.</p>	
<p><u>Baumbestand/Begrünung</u> Es wird der Entfall des Baumbest- andes kritisiert, welcher zur Ver- schlechterung des Wohnklimas und der Luftqualität führen und zur Auf- heizung/Überhitzung des Viertels beitragen wird. Im Masterplan war der Erhalt der Bäume noch vorge- sehen.</p>	<p>Die meisten Bäume müssen we- gen der geplanten Tiefgarage ge- fällt werden. Lediglich der Baum- bestand an der Ecke Haufeld/Von- Stephan-Straße kann erhalten werden. Auf dem Grundstück werden zur Kompensation gemäß Baumschutzsatzung neue Bäume gepflanzt. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Dachbe- grünung sowie Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen auch über der Tiefgarage mit ei- ner Mindestüberdeckung mit Bo- densubstrat von 0,60 m zzgl. Fil- ter- und Drainschicht) wird einer Überhitzung des Plangebiets ent- gegengewirkt. Darüber hinaus werden an einigen Gebäudeab- schnitten Fassadenbegrünungen vorgesehen.</p> <p>Der Masterplan stellt die grobe Planung des gesamten Untersu- chungsraumes und der Einzelpro- jekte in einem größeren Maßstab dar. Die hier vorgestellte Planung hat die Aufgabe, die durch den Masterplan angestoßenen Pro- jekte in einem kleineren Maßstab auszuarbeiten. Aus</p>	

	<p>städtebaulichen Gründen und für eine bessere Verträglichkeit mit der Nachbarschaft weicht die detaillierte Planung vom Masterplan ab. Die Grundzüge des Masterplans wurden aber beibehalten.</p>	
<p><u>Lärmbelästigung durch Quartiersplatz</u> Durch die Planung eines Quartiersplatzes wird eine Erhöhung der Lärmbelästigung durch Jugendliche befürchtet. Es wird die Installation einer Lärmampel empfohlen, um Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels zu dokumentieren.</p>	<p>Die Errichtung eines attraktiven, zentralen und gut erreichbaren Quartiersplatzes ist ein Ziel des Masterplans und wird durch die Festsetzungen einer entsprechenden Verkehrsfläche im Bebauungsplan planungsrechtlich sichergestellt. Die genaue Platzgestaltung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Grundsätzlich soll der neue Quartiersplatz aber möglichst einer Vielzahl unterschiedlicher Altersgruppen zugutekommen. Mögliche Lärmkonflikte durch einzelne Nutzergruppen können auf Ebene des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Die Planung eines Quartiersplatzes in der Nähe von Wohnnutzungen verursacht jedoch nicht per se Lärmkonflikte.</p>	
<p><u>Aufnahme von medizinnahen Dienstleistungen</u> Es wird angeregt, eine gewerbliche Nutzung durch medizinnaher Dienstleistungen in Betracht zu ziehen. Durch den absehbar hohen Anteil an Senioren unter den zukünftigen Bewohnern dürfte dies ein lukrativer Standort für medizinnaher Gewerbe wie Physiotherapie, Podologie, Pflegedienstleister oder Heilpraktiker sein. Eine solche Nutzung wäre eine Win-Win Situation für die Stadt Siegburg (Gewerbesteuer) und Bewohner (exzellente medizinische Versorgung, gerade in Kombination mit dem Fachärzteezentrum). Die Anwohner des unteren Hafelfeldes würden eine Nutzung durch solche „stillen Gewerbe“ ebenfalls befürworten.</p>	<p>Das festgesetzte Sondergebiet lässt neben den Hauptnutzungen Wohnen und gewerbliche Tiefgarage auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe allgemein zu. Daher sind die vorgeschlagenen medizinnahen Nutzungen im Neubaugebiet grundsätzlich zulassungsfähig, solange sie sich den Hauptnutzungen flächen- und zahlenmäßig unterordnen.</p>	

Zusammenfassung Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Bebauungsplan Nr. 50/6

<p><u>Mietspiegel</u> Es wird befürchtet, dass die in den Neubauten künftig zu erwartenden vergleichsweise hohen Mietpreise (ca. 18 €/ m² und höher) zu einer Veränderung des Gesamt-Mietspiegels und damit zu einem Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten (derzeit ca. 10 €/m²) führen werden.</p>	<p>Die veranschlagte Höhe von Mietpreisen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	
<p><u>Planungen in der Umgebung</u> Es bestehen Einwendungen gegen die Bebauung des Parkplatzes Hauptfeld sowie der geplanten Verkehrsberuhigung. Insbesondere die vorgesehene Verkehrsberuhigung dürfte nach Ansicht aller Anwohner ein Wunschdenken sein. Der Individualverkehr wird auch weiterhin die Parkmöglichkeiten in den verkehrsberuhigten Zonen suchen. Die Inanspruchnahme der einzurichtenden kostenpflichtigen Parkhäuser wird die Situation nicht mindern, sondern eher verstärken, da der kostenlose Parksuchverkehr zunehmen wird.</p>	<p>Die aufgezählten Planvorhaben liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p>	