

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 07.03.2024

Bebauungsplan Nr. 49/7

Plangebiet: Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Siegburger Zentrum

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlassung der Plangebietsabgrenzung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung

Im Anschluss an die Durchführung der Offenlegung wurden die eingegangenen Schreiben ausgewertet.

1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.1.1 Privatperson A
- 1.1.2 Privatperson B
- 1.1.3 Privatperson C

1.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

- 1.2.1 Einzelhandelsverband Bonn – Rhein-Sieg - Euskirchen
- 1.2.2 Stadtverwaltung Siegburg, 611/UDB – Untere Denkmalbehörde
- 1.2.3 PLEdoc GmbH
- 1.2.4 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
- 1.2.5 Geologischer Dienst NRW
- 1.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 1.2.7 Vodafone West GmbH
- 1.2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung
- 1.2.9 Stadt Siegburg, Abt. 641 - Sachgebiet Mobilität

1.3 ergänzende Beteiligung im Rahmen des Abstimmungsbedarfs der ISEK-Maßnahme „Verkehrssteg“ und „Platz am Stadtgraben“

Im weiteren Verfahren sind folgende zusätzliche abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.3.1 Helios Klinikum Siegburg GmbH
- 1.3.2 Privatperson D
- 1.3.3 Privatperson E

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

1.1.1 Privatperson A mit E-Mail-Schreiben vom 16.12.2022

Betr.: Beschluss des Planungsausschuss der Stadt Siegburg vom 19.05.2022 zur Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/7 im „Regelverfahren“. In diesem Zusammenhang Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durch Eingabe/Stellungnahme

Gegenstand der Stellungnahme: Punkt 1.2.4 und 1.2.5 - textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 47/7, (Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Stand 12.09.2022).

Der im Bebauungsplan objektscharf gefasste Bereich MK(3) umfasst die ehemalige Schankwirtschaft ‚Bartmännchen‘, welche vor der Pandemie als ‚Eventlocation‘ genutzt wurde. Das Objekt genießt, bedingt durch Nutzungsunterbrechung und vormals genehmigungsferne Nutzung als ‚Eventlocation,‘ baurechtlich keinen Bestandsschutz. Es muss instandgesetzt werden. Die Rückseite des Gebäudes besteht aus den Resten der alten Stadtmauer. Dieser Bereich ist denkmalgeschützt und bedarf der Pflege, die ohne ein neues Nutzungskonzept nur schwer umzusetzen ist.

Eine Begrenzung der Gebäude und Wandhöhen im Bereich des MK(3) auf das in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans vorgeschlagene Maß, erschwert eine zukünftige Instandsetzung, Sanierung und Nutzung des Objekts ‚Bartmännchen‘ als Schankwirtschaft, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsfläche, sowie das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum in den oberen Geschossen in einer unverhältnismäßigen Art und Weise.

Grund hierfür ist das Zusammenspiel an aktuell bestehenden, und in einem neuen Genehmigungsverfahren zu erfüllenden, baurechtlichen Auflagen (lichte Deckenhöhen, Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit, Arbeitsschutz), sowie den damit zusammenhängenden technischen Anforderungen während einer Instandsetzung: Eine Geschossdeckenanhebung und Sanierung, inkl. eines neuen Dachstuhl sind notwendig und setzt neue statische Verhältnisse,



denen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Denkmalpflege Rechnung getragen werden muss, nicht nur aber auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit.

Die erwartbaren Baukosten einer Sanierung und Instandsetzung des Bartmännchen, sind aus unserer Sicht nur durch die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit in einem *dritten Vollgeschoss* wirtschaftlich. Dies ist jedoch nach bestehender Entwurfslage des Bebauungsplans 49/7 nicht zulässig (Siehe detaillierte Begründung und Projektentwurf unten).

Das ‚Bartmännchen‘ stellt einen zentralen Bezugspunkt für Anwohner und in der Neugestaltung des Kerngebiets des Bebauungsplans 47/7 dar. Eine wirtschaftliche Verunmöglichung der Instandsetzung, welche bei Beachtung der sonstigen baurechtlichen Vorgaben durch die aktuelle Festlegung der Bebauungshöhen entsteht, widerspricht dem integrativen städtebauplanerischen Ansatz, der dieser Planung zu Grunde liegt.

Es wird daher folgende Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans 49/7 vorgeschlagen:

- 1) In Punkt 1.2.4., Anpassung der traufseitigen Wandhöhen (WH) des MK(3) („Bartmännchen“) von 7,0 m auf die festgelegte traufseitige WH des benachbarten Bereichs MK(2) von 11,0 m.
- 2) In Punkt 1.2.5, Anpassung der Firsthöhe bzw. des höchstgelegenen Punkts der baulichen Anlage (GH) des Bereichs MK(3) („Bartmännchen“) von 10,0 m an die GH des benachbarten MK(2) von 14,40m

Detaillierte Begründung der Eingabe:

Sanierung und Instandsetzung des ‚Bartmännchen‘

Bestand:

Momentane Nutzungsart: Eventlocation
Genehmigte Nutzung: Gaststätte/Schankwirtschaft ohne Restaurantbetrieb
Geschossdeckenhöhe EG 2.50m
Geschossdeckenhöhe OG 2.20m
Zustand DG keine ausreichende lichte Raumhöhe < 2.20m

Schallschutz: kein Schallschutz vorhanden

Brandschutz: kein Brandschutz vorhanden

Erwartbare baurechtliche Vorgaben und technische Aspekte während der Umsetzung

Vorgaben lichte-Deckenhöhen:

EG Schankraum 2,75m bei Schankräumen größer als 50 m².
1OG Gewerbe/Büro 2,75m mehr als 50 m²
2OG Büro/DG 2,40m 2,75m / 2.50m

Schallschutz: siehe schalltechnisches Prognosegutachten Ing. Büro Graner & Partner, Bergisch Gladbach vom 25.09.2019

Brandschutz:

Gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung müssen Gebäude so errichtet werden, dass die Ausbreitung von Feuer und Rauch ausreichend lange behindert wird. Dies wird erreicht, indem Gebäude durch raumabschließende Bauteile, die eine definierte Feuerwiderstandsdauer aufweisen, in kleinere Abschnitte unterteilt werden. Hierzu gehören z. B. Geschossdecken, Wohnungstrennwände oder Treppenraumwände (F90).

Baustatik: neu

Dachstuhl: neu, Dämmung nach EnEV

Energetisch: nach EnEV neu, PV Anlage + Wärmepumpe

Denkmalschutz/- pflege: nach Vorgaben der Denkmalbehörde

Unser Vorschlag/Projekt:

Wirtschaftlichkeit

Status Quo:

Das Bartmännchen steht aktuell zum Verkauf. Der vom Eigentümer geforderte Preis ist ■■■■■ Euro. Das entspricht bei 130 qm vormals genehmigter Fläche einem Quadratmeterpreis von ca. ■■■■■ Euro. Angegeben werden vom Eigentümer kalkulatorisch ■■■■■ Euro mögliche Mieteinnahmen. Das scheint für eine funktionstüchtige Gastronomie auch möglich. Wir haben uns mit anderen Wirten in der Umgebung ausgetauscht, und sind zum Ergebnis gekommen, dass dies regional eine angemessene Pachthöhe für eine Einraumkneipe ohne Speisewirtschaft sei. Viel mehr dürfe es auch nicht sein, damit der Betrieb einer solchen Gasstätte für den Pächter rentabel sei. Die Angaben basieren laut Eigentümer auch auf Erfahrungswerten der Vergangenheit.

Der Erlös entspräche einer Kapitalrendite um ■%, sofern der Erwerb komplett aus Eigenkapital finanziert wird. Das ist jedoch sowohl unüblich als auch unwahrscheinlich. Eine Fremdfinanzierung von Gewerbeimmobilien setzt bei aktuell marktüblichem Zinssatz einen Kapitaldienst von insgesamt ■■■■■ % voraus. Vorausgesetzt, das Bartmännchen wäre in seiner jetzigen Verfassung nutzbar und generierte ■■■■■ Euro Pachterlöse p.a., so würden diese bei einer 100% Finanzierung des Erwerbs des Bestands nicht einmal den Kapitaldienst abdecken. Diese Annahme ist jedoch eine Fiktion, da der Bestand in seinem jetzigen Zustand keine genehmigungsfähige Nutzung als Gaststätte zulässt.

Wie oben bereits erläutert, ist der Gebäudebestand aus baurechtlicher, aber auch aus technischer Sicht nicht mehr als Gaststätte und Schankwirtschaft nutzbar, ohne dass erhebliche Investitionsleistungen für die Instandsetzung und Sanierung erbracht werden müssen. Natürlich müssen diese sich auch auf die Höhe einer am Markt erzielbaren Pacht auswirken.

Aus wirtschaftlicher Sicht kommen zusätzliche Kosten zur Sicherung und Sanierung des Baudenkmals hinzu. Diese können teilweise über Zuschüsse, Förderprogramme und verkürzte Abschreibungsfristen geheilt werden, bedürfen aber der Aufnahme zusätzlichen Kapitals, und stellen in jeder Hinsicht zusätzlichen Aufwand da.

Die voraussichtlichen Kosten der Denkmalpflege sind im Vorfeld nur schwer abzuschätzen. Aus der technischen Analyse geht jedoch hervor, das mit Blick auf die Baustatik im Rahmen einer Instandsetzung und Kernsanierung im Verhältnis zu durchschnittlichen Bauprojekten mit erheblichem Mehraufwand zu rechnen ist, den es im Weiteren zu finanzieren gilt. Hier sei als Beispiel die Notwendigkeit einer baustatischen Tiefengründung aufgeführt zur Sicherung des Denkmals und Absicherung einer Geschossdecken- und Dachstuhlansanierung/anhebung.

Den o.g. Parametern folgend stellen wir im Anhang zu Ihrer Information zwei vorläufige Projektmodelle und Varianten zur Instandsetzung und Sanierung des Bartmännchen zur Verfügung. Einmal den aus wirtschaftlicher Sicht verlustreichen Fall der Wiederherstellung der in der Vergangenheit genehmigten Nutzungsart als reine Schankwirtschaft im gesamten Bereich des Gebäudes inkl. Sanierung des Bestands, ohne zusätzliches Vollgeschoss, und einmal den aus unserer Sicht sinnvollen Fall der Sanierung und Instandsetzung des Bartmännchens mit neuem, erweiterten Nutzungsmodell und zusätzlichem Vollgeschoss. Die Werte basieren auf Schätzungen.

Variante I – Sanierung und Instandsetzung des Bestands – Wiederherstellung bestehendes Nutzungskonzept (S.A.) (verlustreich)

Variante II – Sanierung und Instandsetzung des Bestands – erweitertes Nutzungskonzept (Siehe Tabelle 2) (S.A.)

Basierend auf unseren Zahlen gehen wir nicht davon aus, dass eine Sanierung lediglich des Bestands des Bartmännchen wirtschaftlich ist. Selbst bei einer Absenkung der Kaufpreisforderung durch den jetzigen Eigentümer in einem angemessenen Maße kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Projektierung wie in Variante 1 sinnvoll umgesetzt werden kann. Auch die Variante 2 ist aus unserer Sicht nur mit einer angemessenen Reduzierung der Kaufpreisforderung durch den jetzigen Eigentümer umsetzbar. Für den Fall, dass er dies tut, haben wir die Absicht das Projekt wie in Variante 2 umzusetzen. Die durch ein zusätzliches Vollgeschoss entstehende Maisonette Wohnung im 2OG/DG ist hierbei für eine Gegenfinanzierung der restlichen Maßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht unerlässlich.

Städtebauliche Aspekte:

Im vom Bebauungsplan 49/7 definierten Kerngebiet MK(1),(2) und (3) des vorgeschlagenen Bebauungsplans handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich. Der konkrete Anlass für die Planung basiert auf dem Ratsbeschluss vom 14.12.2017, dass die besonders wichtigen Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die die Stadt Siegburg (siehe Begründung zum Bebauungsplan 49/7, Entwurf, Stand September 2022) leitet. Hierbei steht die *„ganzheitliche Betrachtung der Stadtentwicklung“* ebenso im Vordergrund wie die *„Schwerpunktbildung einzelner Entwicklungsbereiche im Rahmen der teilträumlichen Betrachtung“*. Zur Begründung fährt der Entwurf fort sollen *„Entwicklungsprozesse realisiert und die innerstädtischen Kernbereiche mit Ihren verschiedenen Funktionen (Handel und Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Freizeit, Urbanes, unterschiedliche Handlungs- und Themenfelder definieren.“* (Begründung BPlan, S8).

Diesem ‚integrierten Ansatz‘ folgend wird die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB i.v.m. § 4 BauNVO in der Textfassung des Bebauungsplans 47/9 wie folgt festgelegt:

„Im Kerngebiet MK(1), (2), und (3) sind zulässig:

- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans‘

Im Plangebiet wird unter 1.2 fortlaufen das Maß der baulichen Nutzung festgelegt und wie folgt begründet:

„Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebiets und dessen Umfelds und wird von den hier bislang gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgeleitet.“

Es besteht ein grundlegendes Interesse an einer Fortführung bereits bestehender Nutzung und deren Einbettung in, und Vernetzung mit anderen Nutzungsarten. Ein Sanierungs- und Instandhaltungskonzept des Bartmännchen, so wie von uns vorgeschlagen in Variante 2 welches bestehende Nutzungsarten wieder ermöglicht und neue zusätzlich erschließt sollte der Maßgabe folgend gewünscht sein.

Die Festsetzung nimmt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO u.a. auch Bezug auf die Entwicklungen in der Innenstadt, aus urbanen Gründen Wohnen in den oberen Etagen grundsätzlich zu ermöglichen (*Begründung BPlan, S13*). Dies sollte so auch für das Objekt ‚Bartmännchen‘ gelten.

Die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschoss im Bereich des Barmännchen MK(3) trägt diesen Vorgaben in besonderer Weise Rechnung. Die vorgesehene Geschossanzahl im umliegenden MK(1) sind mindestens 3, bzw. höchstens 5 Vollgeschosse, im MK(2) mindestens 2 und höchstens 4 Vollgeschosse. Eine Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse auf 3 im Bereich des MK(3) fügt sich daher in die Umgebungsbebauung ein.

Fazit:

Das Gebot der Wirtschaftlichkeit lässt nur den Schluss zu im Bereich des Bartmännchen im Gebiet MK(3) des neuen Bebauungsplans 49/7 ein zusätzliches drittes Vollgeschoss der Möglichkeit nach vorzusehen. Argumente gegen die Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses konnten wir nicht finden. Im Gegenteil, entspräche eine umfassendere Instandsetzung und Sanierung des Bartmännchen mit neuem Nutzungskonzept gerade den städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen zu denen sich der Bebauungsplan 49/7 bekennt. Eine umfassende Sanierung, die durch ein 3. Vollgeschoss erst wirtschaftlich ermöglicht wird, ist in der Lage die momentanen baurechtlichen Missstände zu beseitigen, und aktuelle Vorgaben zu erfüllen. Wir bitten daher um Unterstützung unserer Eingabe.

Mit freundlichen Grüßen

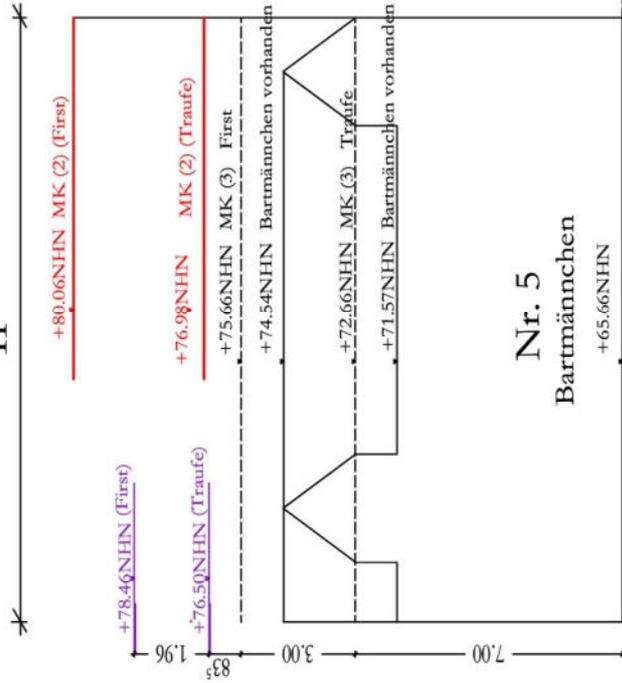
4 Anlagen

Variante 1 - Sanierung Bestand

Erwerbskosten		Bestand		355.000,00 €		Baukosten nach Gewerken aufgeteilt		Unsprüngliches Budget (exkl. MWST)	
Grundstückoberflächenkosten		130,00 m ²		3.000,00 €		Tragwerk/Stahlträger		ca. 25.000,00 €	
Nötar u. Gerichtsskosten		10 m ²		23.075,00 €		Erdarbeiten (Aushub/Verfüllung)		ca. 5.000,00 €	
Grundsteuer		10 m ²		26.075,00 €		Mauer-/Betonarbeiten		ca. 25.000,00 €	
Gewerbefläche		130,00 m ²		16,50 €		Keller/Fundament inkl. Abdichtung		ca. 55.000,00 €	
Nutzfläche KG		10 m ²		25.740,00 €		Elektroinstallation		ca. 17.500,00 €	
Projektkosten		Euro		2.145,00 €		Sanitär		ca. 18.000,00 €	
Renovierung		400.000,00 €		Miete/jährl.		Heizung Gas/Solarthermie		ca. 32.000,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		28.000,00 €		Sanitärobjekte, -Armaturen		ca. 2.500,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme		Estricharbeiten		ca. 4.300,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		10 Prozent NK		Fensterbau m. Haustür o. Rolläden		ca. 24.000,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		AGÄ (normal)		Dachdeckerarbeiten		ca. 25.000,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Putzarbeiten außen		ca. 6.400,00 €	
Summe		355.150,00 €		Finanziert		Putzarbeiten innen		ca. 8.200,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		Eigenschaft		Trockenbau		ca. 11.300,00 €	
Nötar u. Gerichtsskosten		ca. 23.075,00 €		400.000,00 €		Fliesen nur Material		ca. 3.800,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		336.225,00 €		Fliesenarbeiten (Verlegekosten)		ca. 3.800,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Malerarbeiten		Treppenhaus (Belag komplett)		ca. 4.500,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Treppe (Beton)		Malerarbeiten		ca. 6.300,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Geländer, Treppenauf, Balkon		Treppe		ca. 1.200,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Zuwegung/ Terrassen/Aussenanlage		Zuwegung/ Terrassen/Aussenanlage		ca. 4.300,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		Finanziert		Türen / Tischler		ca. 4.300,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Eigenschaft		Gerüst f. 6 Monate		ca. 3.000,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Material Außenanlage		Container		ca. 3.000,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Summe		Material Außenanlage		ca. - €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Summe		Aufzug		ca. - €	
Summe		355.150,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Zimmerrei (Holzrahmenbau) (Wandlaltungen)		ca. 4.300,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		Finanziert		Abrissarbeiten		ca. 9.000,00 €	
Nötar u. Gerichtsskosten		ca. 23.075,00 €		Eigenschaft		Denkmalspflege		ca. - €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		336.225,00 €		Sonstiges		ca. 5.000,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		400.000,00 €		Schließanlage		ca. 1.600,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Blitzschutz		ca. 2.000,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Summe		ca. 308.700,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Projektnebenkosten		ca. 35.000,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Planung/Baugenehmigung/Bauleitung		ca. 4.300,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		336.225,00 €		Statik		ca. 2.300,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Prüfstatik		ca. 750,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Finanziert		Baugenehmigung		ca. 3.200,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Eigenschaft		Vermesser		ca. 450,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Energiegutachten		ca. 450,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Schallschutzgutachten		ca. - €	
Nötar u. Gerichtsskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Nötar/Gerichtskosten/Abgeschlossenheit		ca. - €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gesamt		ca. 355.150,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Verkaufserlöse / m ² nach Sanierung		ca. 355.150,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. 4.300,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. 559.000,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -736.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtsskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtsskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten		ca. 4.000,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Renovierung		ca. 400.000,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Finanzierung (Bank)		-		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
KapDienst 7%		25.740,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Mieteneinnahme		-25.740,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Unterdeckung		-4.834,00 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
AGÄ (normal)		-22.086,75 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Summe		355.150,00 €		336.225,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundstückoberflächenkosten		ca. 3.000,00 €		400.000,00 €		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nötar u. Gerichtskosten		ca. 23.075,00 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Grundsteuer		ca. 26.075,00 €		Finanziert		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Gewerbefläche		ca. 16,50 €		Eigenschaft		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Nutzfläche KG		ca. 25,74 €		Mieteneinnahme bei € 16,00 warm		Gewerbe		ca. -177.225,00 €	
Projektkosten									

H/B = 297 / 210 (0.06m²)

II

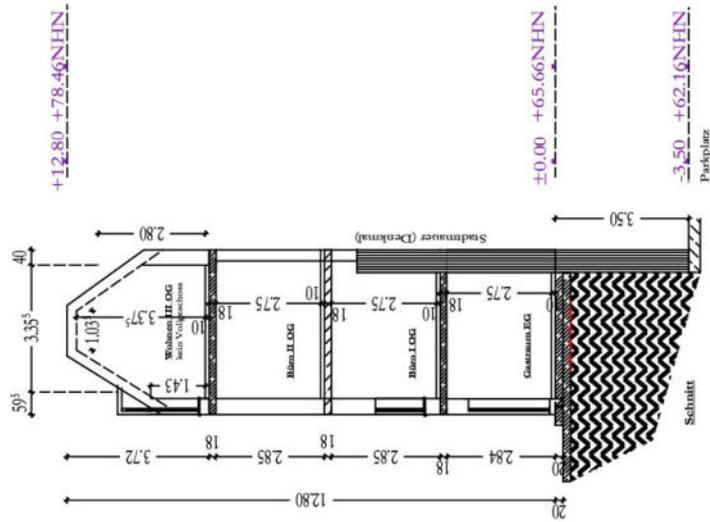


Burggasse

8,50

16,00

Alle Maße ca. Maße (unverbindlich)

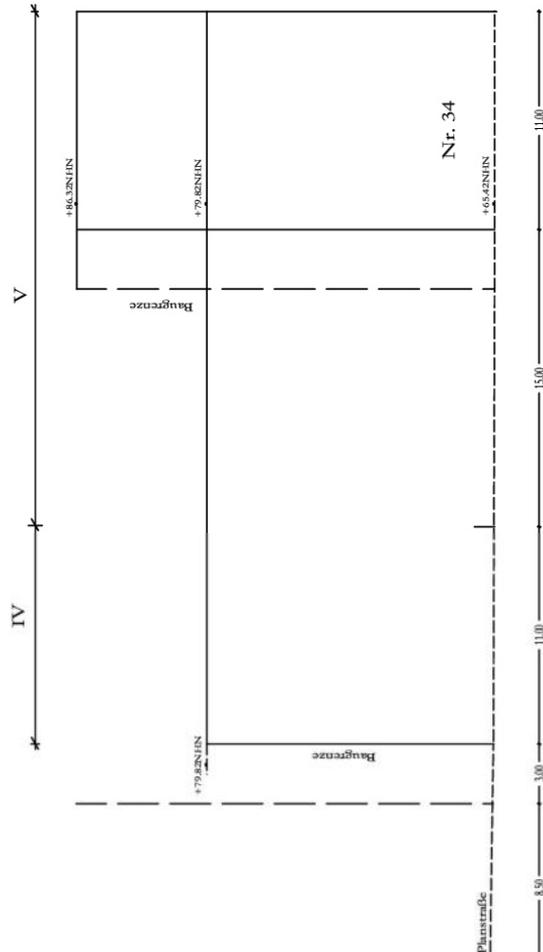
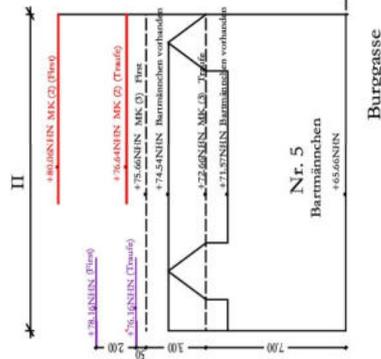
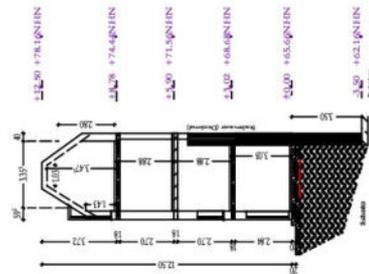


Schnitt

IJD Planugsteam GmbH
Lustheide 25d
51427 Berg. Gladbach
Info@ijd-gmbh.de

Allplan 2019

H/B = 297 / 210 (0.06m²)



Alle Maße ca. Maße (unverbindlich)

Schnitt

IJD Planugsteam GmbH
 Lustheide 25d
 51427 Berg, Gladbach
 Info@ijd-gmbh.de

Allplan 2019

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme der IJD (Planungsteam für kreative und moderne Architektur), die sich im Wesentlichen mit der Sanierung und Instandsetzung des „Bartmännchen“ am Standort Burggasse 5 innerhalb des Plangebietes befasst und im Rahmen der Betrachtung eines möglichen Nachnutzungskonzeptes insbesondere auch die wirtschaftlichen Aspekte betrachtet, wird seitens der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der 2 Varianten innerhalb der Stellungnahme (Variante 1: Sanierung im Bestand, Variante 2: Neues Nutzungskonzept mit zusätzlichem Vollgeschoss) und die umfangreichen Erläuterungen sind aus Sicht eines potenziellen Käufers und Investors der Immobilie in der Burggasse 5 nachvollziehbar.

Es wird in diesem Zusammenhang seitens des Planungsbüros IJD vorgeschlagen, die Textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den oberen Geschossen im Bereich Burggasse 5 im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt zu ändern:

1. Anpassung der traufseitigen Wandhöhen (WH) des MK [3] von 7,00 m auf 11,00 m
2. Anpassung der Firsthöhe bzw. des höchstgelegenen Punktes der baulichen Anlage (GH) des Bereichs MK [3] von 10,00 m auf 14,40 m
3. Erhöhung der max. zul. Vollgeschosse von II auf III innerhalb des MK [3]
4. Zulässigkeit von Wohnen in den oberen Geschossen im MK [3]

Der Anregung, die max. zul. Wandhöhe um 4,00 m und die Firsthöhe um 4,40 m innerhalb des MK [3] zu erhöhen und damit gleichzeitig die Anzahl der max. zul. Vollgeschosse von II auf III zu erhöhen, wird aus den folgenden städtebaulichen Gründen nicht gefolgt:

Ziel des Bebauungsplanes ist in erster Linie, Planungsrecht für den neuen Verkehrsstich zwischen Burggasse und Ringstraße zu schaffen. Gleichzeitig soll innerhalb des Plangebietes ein qualitatvoller, öffentlich zugänglicher Grünraum entstehen, der den Verlauf des historischen Stadtgrabens und die Stadtmauer an diesem Standort erlebbar macht. In den übrigen Bereichen wurden weitestgehend die Festsetzungen aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen, Angleichungen der Festsetzungen wurden lediglich in den Bereichen vorgenommen, in denen die Bestandsbebauung bereits das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen übertrifft. Im Bereich „Bartmännchen“ in der Burggasse 5 fassen Baugrenzen den Bestand ein. Die historische Stadtmauer bildet die Rückfassade des Gebäudes. Auf der Vorderseite verläuft die Burggasse, auf der Ostseite ist der neue Verkehrssteg geplant und demgemäß „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, auf der Westseite schließt private Grundstücksfläche an. Die Liegenschaft Burggasse 5 ist auf diesen Bereich begrenzt. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist bereits heute nur eine geringe Bebauungstiefe von ca. 5,00 m möglich. Eine Erhöhung der max. zul. Gebäudehöhe um 4,40 m hätte aufgrund der geringen Bebauungstiefe zur Folge, dass an diesem Standort ein Baukörper mit unverhältnismäßigen Proportionen entstehen könnte. Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Grundstücksbereich hinter dem Bartmännchen bereits heute aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs (Stadtgraben) deutlich tiefer (ca. 3,50 m Höhenunterschied) liegt, sodass der Baukörper von der Rückseite aus betrachtet, heute im Bestand bereits sehr hoch erscheint. Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung um ein weiteres Vollgeschoss würde diesen Eindruck noch verstärken. Gleichzeitig wäre eine zunehmende Verschattung des neu entstehenden Grünbereiches die Folge. Die derzeit im Entwurf festgesetzte Wand- und Firsthöhe ermöglicht eine Angleichung der Höhen um ca. 1,10 m gegenüber dem Bestand, sodass bei Sanierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes ein gewisser Spielraum zur Verfügung steht, um den baurechtlichen Vorgaben und die technischen Aspekte während der Umsetzung gerecht zu werden. Auch die Belange der Denkmalpflege sind im Zusammenhang mit einem Abriss oder einer Sanierung des „Bartmännchens“ zu berücksichtigen. Baudenkmalrechtliche Belange können im Detail erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines möglichen Abrisses des Gebäudes geklärt werden. Der Abriss des Bartmännchens bedarf einer baudenkmalrechtlichen Erlaubnis. Die historische Stadtmauer ist in jedem Fall bei allen baulichen Maßnahmen zu sichern und zu erhalten.

Aus den o.g. städtebaulichen Gründen und den Belangen der Denkmalpflege schlägt die Stadtplanungsabteilung vor, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den bisherigen Festsetzungen im Entwurf festzuhalten und nicht dem Vorschlag gem. Stellungnahme IJD zu folgen. Da somit gem. geplanter Festsetzungen kein weiteres Geschoss im Bestand oder bei Neubau entstehen kann, ist das Thema „Wohnen“ in den oberen Geschossen (wie von der IJD angeregt) nicht relevant.

1.1.2 Privatperson B mit E-Mail-Schreiben vom 19.12.2022

LEDSCHBOR KLEIFELD REISS

**RECHTSANWÄLTE
FACHANWÄLTE**

RA KLEIFELD, WILHELMSTRASSE 62-53721 SIEGBURG

Stadt Siegburg
Nogenterplatz 10
D 53721 Siegburg

vorab per E-Mail: bauleitplanung@siegburg.de

IN BÜROGEMEINSCHAFT

**MARTIN KLEIFELD
RECHTSANWALT**

**FACHANWALT
FÜR BAU- UND
ARCHITEKTENRECHT**

**FACHANWALT
FÜR MIET- UND WOHNUNGS-
EIGENTUMSRECHT**

Bitte stets angeben

19. Dezember 2022

KOMMUNIKATION

FON 0 2241 / 59 80 0

FAX 0 2241 / 59 80 17

SIEGBURG@RA-LE.DE

**Bebauungsplan 49/7
Stellungnahme**

BANKVERBINDUNG

VR BANK RHEIN-SIEG

BIC GENODE1RST

IBAN

DE73 3706 9520 4107 6300 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, dass mich [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED], mit seiner Vertretung beauftragt hat.

Mein Mandant ist als [REDACTED]
[REDACTED] Kaiserstraße 38 (Ecke Ringstraße) in
Siegburg. Diese Liegenschaft liegt im Geltungsbereich des oben bezeichne-
ten Bebauungsplans 49/7.

Nach Konsultation seines Architekten hat mein Mandant Bedenken gegen
einige der Festsetzungen des veröffentlichten Entwurfs:

IN BÜROGEMEINSCHAFT MIT

**JOCHEN LEDSCHBOR
RECHTSANWALT
(bis 09/2019)**

1. überbaubare Fläche, bzw. rückwärtige Baugrenze
2. rückseitige Erschließung, Belieferung des Verbrauchemarktes im EG
3. Stellplätze im rückseitigen Hofbereich in der nicht überbaubaren Fläche.

HANS-JOACHIM REISS

RECHTSANWALT

FACHANWALT

**FÜR MIET-UND WOHNUNGS-
EIGENTUMSRECHT**

Die Bedenken werden wie folgt begründet:

1. Die geplante Baugrenze verläuft durch das bestehende Gebäude. Bei Beibehaltung der derzeitigen Planung würde sich ein Teil des Gebäudes, insbesondere der darin befindliche Verbraucher-

markt, außerhalb der bebaubaren Fläche befinden. Bei einer möglichen Veränderung des Gebäudes wäre dadurch der Bestand des Marktes gefährdet und die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes mit seiner derzeitigen Nutzung wäre in Frage gestellt.

Die Flächen im Erdgeschoss sind für die derzeitige Hauptnutzung als Verbrauchermarkt im Innenstadtbereich entscheidend. Es wird darum gebeten, die Baugrenze im rückwärtigen Bereich auf dem Bestand des Gebäudes zu verschieben. Obwohl für die bestehende Bebauung Bestandschutz besteht, ist es zukünftig möglich und langfristig auch zu erwarten, dass Veränderungen an dem Objekt erforderlich werden. Der Bebauungsplan würde dies in der geplanten Form nicht zulassen.

2. Zufahrt zum Flurstück 2264/153

Die neu geplante Straße von der Ringstraße in die Burggasse führt über das Grundstück Ringstraße Nr. 60 (Flurstück 4845). Im Planentwurf ist eine Brücke dargestellt. Die Höhen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan - Bestand und neue Erschließungsplanung - sind nicht eindeutig erkennbar. Für die logistische Anbindung des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück meines Mandanten wird durch die Erschließungsplanung (möglicherweise) tangiert. Für die Erhaltung des Verbrauchermarkts ist es notwendig, dass die Liegenschaft weiterhin mit Fahrzeugen, auch mit größeren Lkw angefahren und beliefert werden kann.

Es wird angeregt, in der Form einer Kollisionsplanung zu prüfen, inwieweit die jetzige Erschließungsplanung dieser Notwendigkeit entgegenstehen kann und erforderlichenfalls auch angepasst werden kann.

In diesem Zusammenhang bitten wir um eine Angabe bezüglich der Trennung der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße“ zum Grundstück meines Mandanten.

Ferner bitten wir auch um Prüfung, inwieweit die Hoffläche auch über die Planstraße anzufahren ist. Nach den textlichen Festsetzungen sind z.B. Stellplätze im nicht überbauten Bereich nicht zugelassen. Hier wäre die Frage, ob das auch die Fläche betrifft, die zur Belieferung des Verbrauchermarktes benötigt wird. Dort müssten natürlich Lieferfahrzeuge anfahren, abfahren und auch halten dürfen. Insoweit bitten wir um Prüfung, ob die derzeitige Entwurfsplanung dieser Nutzung entgegensteht.

3. Stellplätze im rückwärtigen Bereich

In diesem Zusammenhang bestehen auch Bedenken bezüglich des Stellplatznachweises der Liegenschaft meiner Mandantin. Die notwendigen Stellplätze werden derzeit auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Nach dem Bebauungsplan sind

jedoch in der nicht überbaubaren Fläche keine Stellplätze mehr zulässig, sodass der Stellplatznachweis auf diese Weise nicht mehr geführt werden könnte. Der Bebauungsplan darf nach Auffassung meiner Mandantin nicht zur Folge haben, dass in diesem Bereich Stellplätze wegfallen. Die Stellplatzsituation und die Zufahrt über die Ringstraße sind bereits jetzt beengt und sollten keinesfalls weiter eingeschränkt werden.

Mein Mandant begrüßt als Eigentümer mehrerer Immobilien in der Stadt Siegburg eine zielorientierte Planung des innerstädtischen Bereichs. Die vorstehenden Bedenken beziehen sich darauf, dass die Sicherung der derzeitigen Nutzung der Liegenschaft (Verbrauchermarkt) gewährleistet bleibt und durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt wird.

Mit freundlichen Grüßen


M. Kleinfeld
Rechtsanwalt

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu 1:
Überbaubare Fläche, bzw. rückwärtige Baugrenze

Der Anregung wird gefolgt.

Die rückwärtige Baugrenze im Bereich des Standorts Kaiserstraße 38 wurde im Entwurf der Planzeichnung um ca. 3,0 m nach hinten verschoben, sodass der Bestand komplett eingefasst ist. So ist neben dem Bestandsschutz sichergestellt, dass auch Veränderungen am Objekt gem. Bebauungsplanfestsetzung rechtmäßig möglich sind.

Zu 2:
Rückseitige Erschließung, Belieferung des Verbrauchermarktes im EG / Zufahrt zum Flurstück 2264/153

Der Anregung wird im Wesentlichen gefolgt.

Seit Durchführung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs sind die Planungen hinsichtlich der Errichtung des Verkehrsstegs und der Gestaltung der Freianlagen weiter fortgeschritten. Die Ergebnisse der Planungsleistungen LPH 1-3 (Erschließungsanlage, Brückenbauwerk, Tragwerksplanung, Freianlagen) wurden in die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes übernommen, z.T. mussten Anpassungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen werden. Auch die Höhen der „Planstraße“ (Verkehrssteg) und des darunterliegenden Geländes, im Bereich der festgesetzten öffentlichen

Grünflächen und in den Randbereichen zu Flurstücken angrenzender Privatgrundstücke wurden im weiteren Verfahren näher bestimmt und in den aktuellen Bebauungsplanentwurf übertragen, sodass sowohl die Bestandshöhen als auch die geplanten Höhen nun der Plandarstellung entnommen werden können.

Eine rückwärtige Erschließung des Verbrauchermarktes Kaiserstr. 38 über die Ringstraße bleibt auch zukünftig sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Amtes für Mobilität und Infrastruktur - Sachgebiet Mobilität - vom 30.01.2023 verwiesen, die unter Punkt 1.2.9 dieser Beschlussvorlage behandelt wird. Eine rückwärtige Anlieferung über die Ringstraße ist demgemäß mit kleinen LKW bzw. auch mit Transportern möglich. Die Planstraße erhält eine Tonnenbeschränkung (bis 7,5 Tonnen), um Schwerverkehr in diesem Bereich zu vermeiden.

Im Rahmen der fortschreitenden Entwurfsplanungen zum Verkehrssteg wurden Details zu den Anschlüssen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken ausgearbeitet. Diese werden im Rahmen von Abstimmungsgesprächen mit den Anliegern kommuniziert.

Die nicht bebauten Flächen auf dem privaten Grundstück Kaiserstraße 38 stehen für die Belieferung des Verbrauchermarktes (Anfahren, Abfahren, Halten von Lieferfahrzeugen) - wie es die bisherige Situation hergab - zur Verfügung.

Zu 3:

Stellplätze im rückwärtigen Hofbereich in der nicht überbaubaren Fläche / Stellplätze im rückwärtigen Bereich

Der Anregung wird gefolgt.

Der Bebauungsplanentwurf wird dahingehend geändert, dass offene Stellplätze innerhalb des MK [1] auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind, sodass die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auch zukünftig auf dem Grundstück gesichert ist. Somit stehen die nicht bebauten Flächen auf dem privaten Grundstück Kaiserstraße 38 für die Belieferung des Verbrauchermarktes (Anfahren, Abfahren, Halten von Lieferfahrzeugen) - wie es die bisherige Situation hergab - zur Verfügung.

1.1.3 Privatperson C mit E-Mail-Schreiben vom 19.12.2022

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 12:40
An: Bauleitplanung (Mail)
Cc: Lansmann, Vera
Betreff: [SPAM] - Öffentliche Auslegung Bebauungsplan Nr.49/7
Anlagen: IMG_6912.jpeg; IMG_6908.jpeg; IMG_6911.jpeg

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beziehen wir uns auf Ihr Schreiben zur „Durchführung der öffentlichen Auslegung Bebauungsplan Nr.49/7“. Wir sind Eigentümer und Bewohner des Hauses Ringstr. ■, welches unmittelbar durch den Bebauungsplan Nr.49/7 betroffen ist.

Zunächst möchten wir formal feststellen, dass uns Ihr Schreiben vom 15.11.2022 aufgrund eines Adressfehlers Ihrerseits (alte Anschrift in ■) erst mit sehr deutlicher Verzögerung am 16.12.2022 zugestellt wurde. Somit blieben uns nur wenige Tage zur Einsichtnahme bzw. Stellungnahme. Bitte vermerken Sie dies. Wir wünschen eine Fristverlängerung der Durchführung der Offenlage und bitten aufgrund der bald ablaufenden Frist um die Bestätigung des Eingangs dieser eMail.

Eine erste Stellungnahme unsererseits möchten wir Ihnen hier darlegen.

Als Eigentümer des Grundstücks Ringstraße ■ ist uns nach wie vor nicht klar, wie sich die Nutzung der „Grünfläche“ die unmittelbar an den hinteren Teil unseres Grundstücks grenzt, darlegen soll. Diese Bedenken teilt auch ■ als Eigentümer- und Bewohnerin des Grundstücks Ringstraße ■ und als Eigentümerin des Grundstücks Ringstraße ■, die ebenfalls an die ausgewiesene „Grünfläche“ grenzen. Wir möchten hier festhalten, dass wir die Entsieglung und Begrünung der Fläche sehr begrüßen. Unsere Bedenken beziehen sich hier lediglich auf die etwaige Nutzung der Fläche, die bisher nicht weiter konkretisiert wird.

Weiterhin möchten wir eine Stellungnahme zur geplanten Verkehrsführung und zur aktuellen Verkehrssituation im oberen Teil der Ringstraße abgeben.

Wir sind über die Bedenken, die die Stadtverwaltung im Bereich um das Krankenhaus hatte informiert. Nach unserem Kenntnisstand ist die Lösung der Verkehrsproblematik (wie in einem Teil der Offenlegung nachvollziehbar) die bereits bestehende geänderte Verkehrsführung in der Humperdinckstraße und an der Rhein-Sieg Halle. Jedoch wird in der Planung die Problematik, die sich durch die Laderampe der Helios Klinik in der Ringstraße gestaltet, nicht beachtet. Frau ■ spricht die Laderampe in einer eMail vom 7.9.2018 zwar an, die Stellungnahme der Stadtverwaltung geht allerdings nicht auf die Laderampe in der Ringstraße ein, sondern lediglich auf die Verkehrssituation in der Humperdinckstraße. Die Stellungnahme der Stadtverwaltung verweist ferner auf das „Verkehrskonzept Kaiserstraße/Krankenhausviertel“. Auch hier wird nur die Situation in der Humperdinckstraße beleuchtet und die Situation an der Laderampe nicht thematisiert.

Die Laderampe liegt unmittelbar in dem Bereich, der zum Abbiegen auf die Planstraße bzw. von der Planstraße benötigt wird. Verkehr, der von der Planstraße in die Ringstraße abbiegt, müsste mehrmals täglich unmittelbar nach dem Abbiegen in den Gegenverkehr ausweichen.

Tagtäglich fahren hier etliche große LWK und Kleinlaster vor. Zu den Stoßzeiten morgens und nachmittags stehen mehrmals in der Woche links und rechts der Straße zwei LKW und warten auf die Entladung eines dritten LKW an der Rampe. Die längsten Be- und Entladezeiten eines einzelnen LKW dauern ca 1.5 Stunden.

Hinzu kommen Lieferwagen verschiedener Kurierdienste, die die Helios Klinik mehrfach täglich beliefern. Weiterhin

kommen mehrmals wöchentlich die Fahrzeuge der RSAG, um die Container der Geschäfte im Bereich der Kaiserstraße zu entleeren. Von an und mitten auf der Straße wartenden / teils parkenden (wohlgemerkt ausserhalb der Parkzonen) Privatfahrzeugen von Krankenhausbesuchern ganz zu schweigen.

Schon jetzt herrscht hier ein teils nur schwer aufzulösendes Chaos, das nur durch mehrfaches Rangieren von Fahrzeugen, LKW und teilweise auch rückwärts setzenden LKW über die gesamte Straßenlänge bis zur Rhein-Sieg Halle zu lösen ist.

Wir sehen nicht, wie diese Situation durch die alleinige Änderung der Verkehrsführung in der Humperdinckstraße und an der Rhein-Sieg Halle gelöst wird. Dieser Lösungsansatz besteht ja nun schon seit einigen Jahren, entschärft aber nicht die Situation hier an der Laderampe in der Ringstraße. Durch das, nach Durchführung des Straßenstichs, zu erwartende größere Verkehrsaufkommen in der Ringstraße (wie in den Gutachten prognostiziert) wird sich diese Situation mit Sicherheit deutlich verschlechtern.

Wie wir in Gesprächen mit Nachbarn in der Ringstraße immer wieder feststellen konnten, teilen viele der Anwohner und Eigner in der Ringstraße diese Bedenken zur aktuellen und der in Zukunft zu erwartenden Verkehrssituation an der Laderampe der Helios Klinik.

Falls sie sich ein eigenes Bild der Lage vor Ort machen wollen, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne für einen Ortstermin zur Verfügung. Anbei einige Fotos, um Ihnen einen kleinen Einblick auf eine ganz „normale“ Situation an der Rampe zu geben.

Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED]





Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1:

In der Stellungnahme werden Bedenken der Anlieger hinsichtlich der festgesetzten Grünfläche erhoben, da die Nutzung im Bebauungsplanentwurf bislang nicht näher konkretisiert wurde. Die Begrünung der Fläche an sich wird grundsätzlich begrüßt.

Zum Zeitpunkt der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs lag noch kein konkretes Nutzungskonzept für die innerhalb des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche vor. Im Rahmen des ISEK soll in diesem Bereich eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität entstehen, der historische Stadtgraben sowie die Stadtmauer sollen erlebbar gemacht werden. Nach Durchführung eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens für die Planungsleistungen „Verkehrsstich“ und „Gestaltung Freianlagen“ lagen im September 2023 die Vorentwurfsplanungen vor, auf deren Grundlage der STEP-Antrag 2024 (Stadtentwicklungspläne) bei der Bezirksregierung Köln fristgerecht eingereicht wurde, um Fördermittel für die Realisierung des geplanten Verkehrstegs und die Gestaltung der umgebenden Freianlagen zu beantragen. Das Konzept für die Gestaltung der neu entstehenden öffentlichen Grünflächen mit dem zugehörigen Nutzungskonzept wurde in enger Abstimmung zwischen dem mit der Planung beauftragten Ingenieurbüro und der Stadtverwaltung Siegburg erstellt. Während des Planungsprozesses hat es neben den Teilnehmungsformaten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seither immer wieder Abstimmungsgespräche mit einem engen Austausch mit den von den Planungsabsichten der Stadt unmittelbar tangierten Eigentümern der Nachbargrundstücke gegeben. Anregungen zur Gestaltung der Fläche seitens der Anlieger wurden dabei im aktuell vorliegenden Entwurf berücksichtigt und in das Plankonzept zur Gestaltung der Freianlagen integriert.

Der aktuelle Entwurf der Freiraumplanung und des Nutzungskonzeptes gestaltet sich wie folgt:



Entwurfsplanung „Freianlagen“, Planungsgruppe „Steg zur Burg“, Stand: Jan. 2024

Der Grundgedanke der Gestaltung des Freiraumes ist die Sichtbarmachung der historischen Stadtmauer am „Bartmännchen“. Die Grünfläche wird durch den Verkehrssteg in eine West- und eine Ostseite gegliedert.

Auf der Westseite soll die Stadtmauer freigestellt und der vorgelagerte Stadtgraben als Sandspielfläche ausgebildet und erlebbar gemacht werden. Auf der sonnigen südexponierten Seite sind Sitzmöglichkeiten geplant. Der gradlinige Verlauf der Stadtmauer und des vorgelagerten Stadtgrabens soll durch Baumpflanzungen hervorgehoben werden. Sowohl der Sandspielbereich als auch die Sitzgelegenheiten sollen durch Baumpflanzungen schattige Zonen erhalten. Zwischen den Sitzgelegenheiten sind Hochbeete aus Natursteinquadern vorgesehen. Das Konzept ermöglicht eine Nutzung der Hochbeete durch die Bürgerschaft (urban gardening). Die angrenzenden Grundstücke sollen durch eine Rahmenpflanzung aus Blütensträuchern vom öffentlichen Raum abgetrennt und geschützt werden, in Teilbereichen sollen angrenzende private Grundstücksflächen zusätzlich durch eine Gabionen-Zaun-Mauer von der öffentlichen Freifläche abgegrenzt werden. Die Gabionen-Mauer soll durch eine Vorpflanzung in die Freifläche integriert werden. Es ist vorgesehen die Freifläche über eine Rampe von der Ringstraße zu erschließen (für Unterhaltungsarbeiten sowie zur vereinfachten Erschließung). Zur Verbesserung der Unterhaltungspflege sollen Teile der geplanten Wiese als Schotterrasen hergestellt werden. Dies hat auch den Vorteil, dass sich unterschiedliche Wiesentypen dort etablieren werden, die so die Diversität im städtischen Freiraum fördern.

Auf der Ostseite ist neben dem geplanten Mehrgenerationenkunst- und Begegnungshaus im Bereich der Burggasse 1-3 ein großzügiger Treppenabstieg geplant. Aufgrund der vorgegebenen Höhenlagen der angrenzenden privaten Grundstücke ist eine Terrassierung der östlich gelegenen Freifläche vorgesehen. Dies soll mittels Winkelstützelementen und Grauwacke-Natursteinquadern geschehen. Sie sollen durch eine Vor- und Hinterpflanzung in die Freiraumplanung integriert werden. Die weitere Freiraumgestaltung auf der Ostseite stellt sich zurückhaltend dar. Es ist vorgesehen hier eine Streuobstwiese als Kräuterwiese mit Rahmenpflanzung zu etablieren, um die Entwicklung von Natur und Landschaft in den Vordergrund zu stellen.

Unterhalb des Verkehrssteges verläuft ein Fußweg, der beide Seiten miteinander verbindet. Alle Böschungen am Stadtgraben und Verkehrssteg sollen mit Kalksteinen unterschiedlicher Größe befestigt werden. Dadurch soll gleichzeitig eine ungewünschte, nächtliche Nutzung verhindert werden. Das anfallende Oberflächenwasser aus der Freiraumplanung sowie der Rampe von der Ringstraße in die Freiraumfläche wird auf dem Grundstück gehalten und vor Ort versickert. Hierfür ist unter dem Sandspielbereich eine Rigole vorgesehen.

Zu 2:

Aktuelle Verkehrssituation und geplante Verkehrsführung im Bereich der Ringstraße

Es wird auf die Problematik der aktuellen Verkehrssituation im Bereich der Laderampe des Helios Klinikums in der Ringstraße hingewiesen und in diesem Zusammenhang Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung mit dem neuen Verkehrssteg zwischen Ringstraße und Bachstraße erhoben.

Die Stellungnahme wurde in Bezug auf die heute bereits bestehende Problematik im Bereich der Laderampe an die zuständigen Fachämter, das Amt für öffentliche Ordnung und das Amt für Mobilität und Infrastruktur, weitergegeben mit der Bitte um Prüfung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung wird auf die Stellungnahme vom Amt für Mobilität und Infrastruktur – Sachgebiet Mobilität – vom 30.01.2023 verwiesen, die unter Punkt 1.2.9 dieser Beschlussvorlage behandelt wird. Das Fachamt nimmt dabei Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Stand: Offenlegung) mit dem Ziel, Planungsrecht für einen neu zu errichtenden Verkehrsstich zwischen der Ringstraße und der Burggasse zu schaffen.

Das Amt für Mobilität und Infrastruktur - Sachgebiet Mobilität – weist darauf hin, dass der Bereich der Ringstraße, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, gem. städtischen Straßen- und Wegekonzept in einem Bereich liegt, der zukünftig (geplant für 2026) als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und

Fahrbahn mit einem VZ 325 StVO bzw. als Tempo 20 Zone oder wahlweise „Shared Space“ auszuweisen ist. Es wurde überprüft und bestätigt, dass die Schleppkurven aus der Planstraße in die Ringstraße und umgekehrt für PKWs ausreichend bemessen sind. Das Fachamt geht davon aus, dass ein Begegnungsverkehr (ein- und ausfahrende Fahrzeuge) als seltener Fall im dortigen Bereich zu erwarten ist und aus diesem Grunde die Probleme mit möglichen LKWs an der Lieferrampe des Krankenhauses als gering einzuschätzen sind. Bei einem LKW sieht das Fachamt grundsätzlich eine störungsfreie Abwicklung gewährleistet. Hinsichtlich eines möglicherweise höheren Aufkommens von Anlieferverkehren hat das Helios-Klinikum in enger Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Infrastruktur sowie dem Amt für öffentlicher Ordnung der Stadtverwaltung ein Konzept vorzulegen, um ggf. Wartezonen außerhalb der Ringstraße vorzulegen bzw. Zeitfenster für die Anlieferung vorzugeben. Damit wird gewährleistet, dass auch zukünftig die Anlieferung des Klinikums im Rahmen der Umgestaltung der Ringstraße sichergestellt werden kann.

Die rückwärtige Anlieferung von Geschäften an der Kaiserstraße über die Ringstraße ist lediglich mit einem kleinen LKW bzw. auch mit Transportern möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrssteg eine Tonnenbeschränkung (max. 7,5 Tonnen) erhalten wird, um Schwerlastverkehre zu vermeiden. Grundsätzlich sollen die Anlieferverkehre in der Kaiserstraße zu den vorgegebenen Zeiten abgewickelt werden.

Die Anlieferung der Ringstraße 62 kann nach Prüfung durch das Fachamt wie bisher erfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es während der Bauzeit zu Einschränkungen kommen kann. Aus diesem Grund werden bereits im Vorfeld der Maßnahme Abstimmungsgespräche mit den Anliegern geführt, um hier entsprechende Lösungen zu finden.



EHV BN-RS-EU • Postfach 70 40 • D-53070 Bonn

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

21.11.2022

per E-Mail: bauleitplanung@siegburg.de

**Bebauungsplan Nr. 49/7 „Bereich zwischen Ringstraße
und Burggasse im Siegburger Zentrum
(Verbindungsstraße Ringstraße / Allian-Parkplatz)“**

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der
öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in
Verbindung mit der Benachrichtigung über die öffentliche
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 21.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur
Stellungnahme zum o.g. Vorhaben.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass unsererseits grundsätzlich
keine Bedenken bestehen. Das Ziel der Planung, die
Kaiserstraße als eine Haupteinkaufsstraße vom
Durchgangsverkehr freizuhalten, darüber hinaus ihren Status
als Fußgängerzone gerecht zu werden und generell das
Einkaufserlebnis somit zu verbessern kann nur begrüßt
werden. Anzumerken ist jedoch, dass die Anlieferung von
Waren bei den ansässigen Einzelhändlern in jedem Fall weiter
ermöglicht werden muss.

Mit freundlichen Grüßen



Einzelhandelsverband
Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V.

Postfach 70 40
D-53070 Bonn
Am Hof 26a
D-53113 Bonn

Tel.: 0228 72 53 3 - 0
Fax: 0228 72 53 3 - 20

einzelhandelsverband@ehvbonn.de
www.ehvbonn.de

Vorsitzender
Jannis Ch. Vassiliou

Vereinsregister AG Bonn
VR 2363

Volksbank Köln Bonn eG
IBAN: DE52 3806 0186 2000 8750 18
BIC: GENODE33BRS

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Grundsätzlich wird das Ziel der Planung sehr begrüßt, die Kaiserstraße als eine der Haupteinkaufsstraßen vom Durchgangsverkehr freizuhalten, darüber hinaus ihrem Status als „Fußgängerzone“ gerecht zu werden und damit das Einkaufserlebnis deutlich zu verbessern.

Der Einzelhandelsverband merkt an, dass eine Anlieferung von Waren bei den ansässigen Einzelhändlern auch zukünftig gewährleistet werden muss. Die Anlieferung von Waren erfolgt in der Kaiserstraße – insbesondere in dem Abschnitt zwischen Cecilienstraße und Burggasse - auch zukünftig zu den üblichen Anlieferzeiten, wie dies bereits heute in den übrigen Abschnitten der Kaiserstraße praktiziert wird.

Auch die rückwärtige Anlieferung des Textilwarenhouses in der Kaiserstr. 38 über die Ringstraße ist gesichert (siehe Stellungnahme unter 1.1.2).

1.2.2 Stadtverwaltung Siegburg, 611/UDB – Untere Denkmalbehörde mit E-Mail vom 21.11.2022

die Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes (Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.09.2018) wurden vollständig übernommen.

Mit Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 01.06.2022 haben sich jedoch die Nummern einiger Paragraphen geändert, so dass folgende Anpassung erfolgen muss:

Hinweis Nr. 7 Bodendenkmalschutz

[...]

Alt: Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15, 16 und 29 DSchG NW hingewiesen.

Neu: Unabhängig hiervon wird auf die §§ 16 und 27 DSchG NRW hingewiesen.

[...]

- *Sofern nicht bereits erfolgt, ist das **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Endericher Straße 133, 53115 Bonn)** zu beteiligen, da auch deren Stellungnahme im Hinblick auf das neue Denkmalschutzgesetz angepasst werden wird.*

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 01.06.2022 wurde gem. Stellungnahme der UDB folgende Anpassung unter dem Hinweis zum Bodendenkmalschutz im Textteil des Bebauungsplanes vorgenommen:

7. *Bodendenkmalschutz*

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 49/7 liegt im Bereich des Bodendenkmals SU 161 „Mittelalterliche Stadt Siegburg“.

Der Abbruch der Bestandsbauten sowie die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ ~~15~~, 16 und ~~29~~ 27 DSchG NW hingewiesen. Bei der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Es ist keine weitere Stellungnahme bei der Stadtverwaltung eingegangen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde jedoch eine sehr umfängliche Stellungnahme eingereicht, Abstimmungen hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise zur Wahrung der Bodendenkmalrechtlichen Belange wurden in einem gemeinsamen Ortstermin kommuniziert und in den weiteren Ausarbeitungen der Planunterlagen vollumfänglich berücksichtigt.

Gem. Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 01.06.2022 wurde die Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in der Bebauungsplanbegründung im Hinblick auf das neue Denkmalschutzgesetz angepasst.

1.2.3 PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 22.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- 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
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

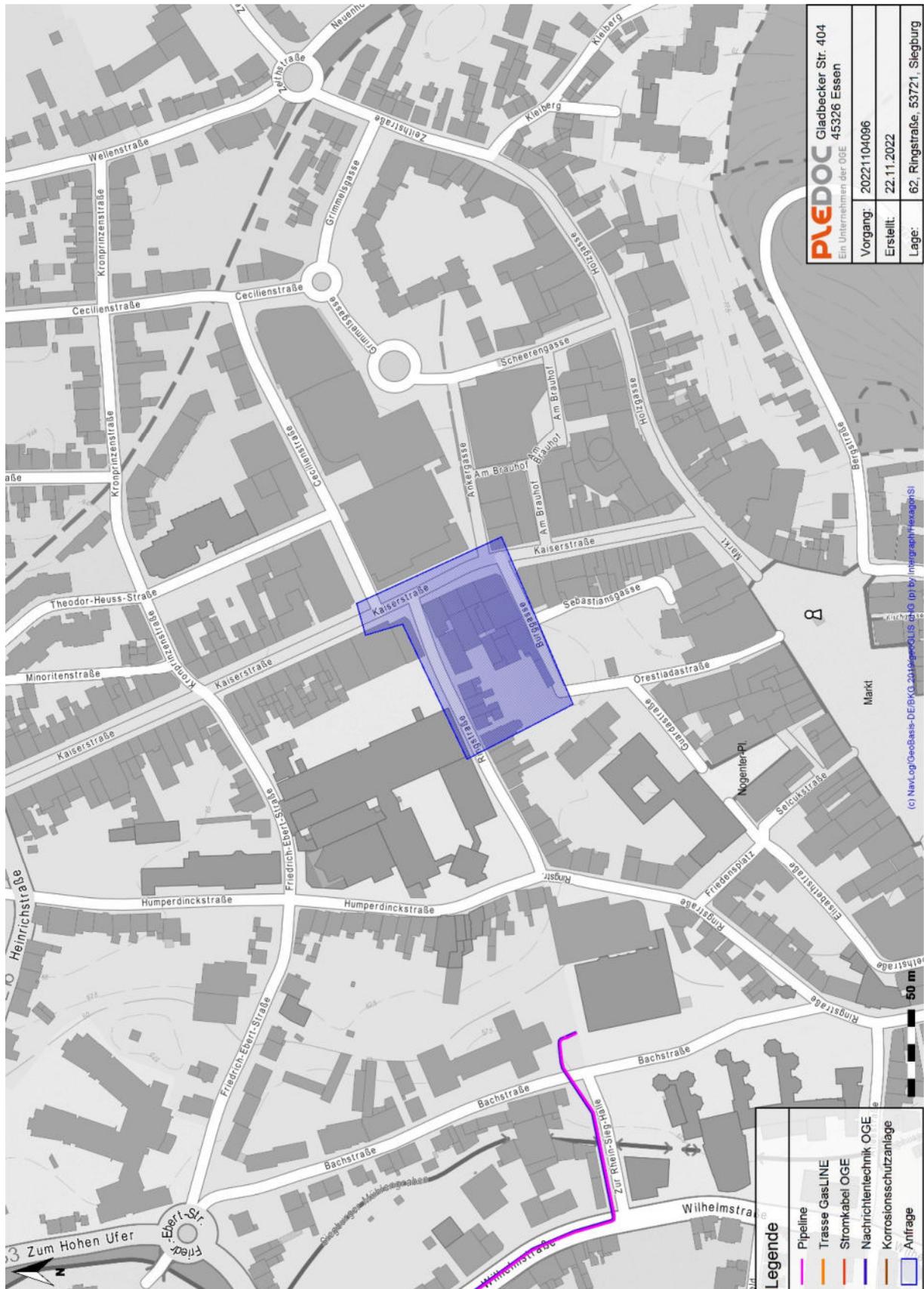
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH



Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Pledoc GmbH teilt mit, dass die von der Pledoc verwalteten Versorgungsleitungen von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden.

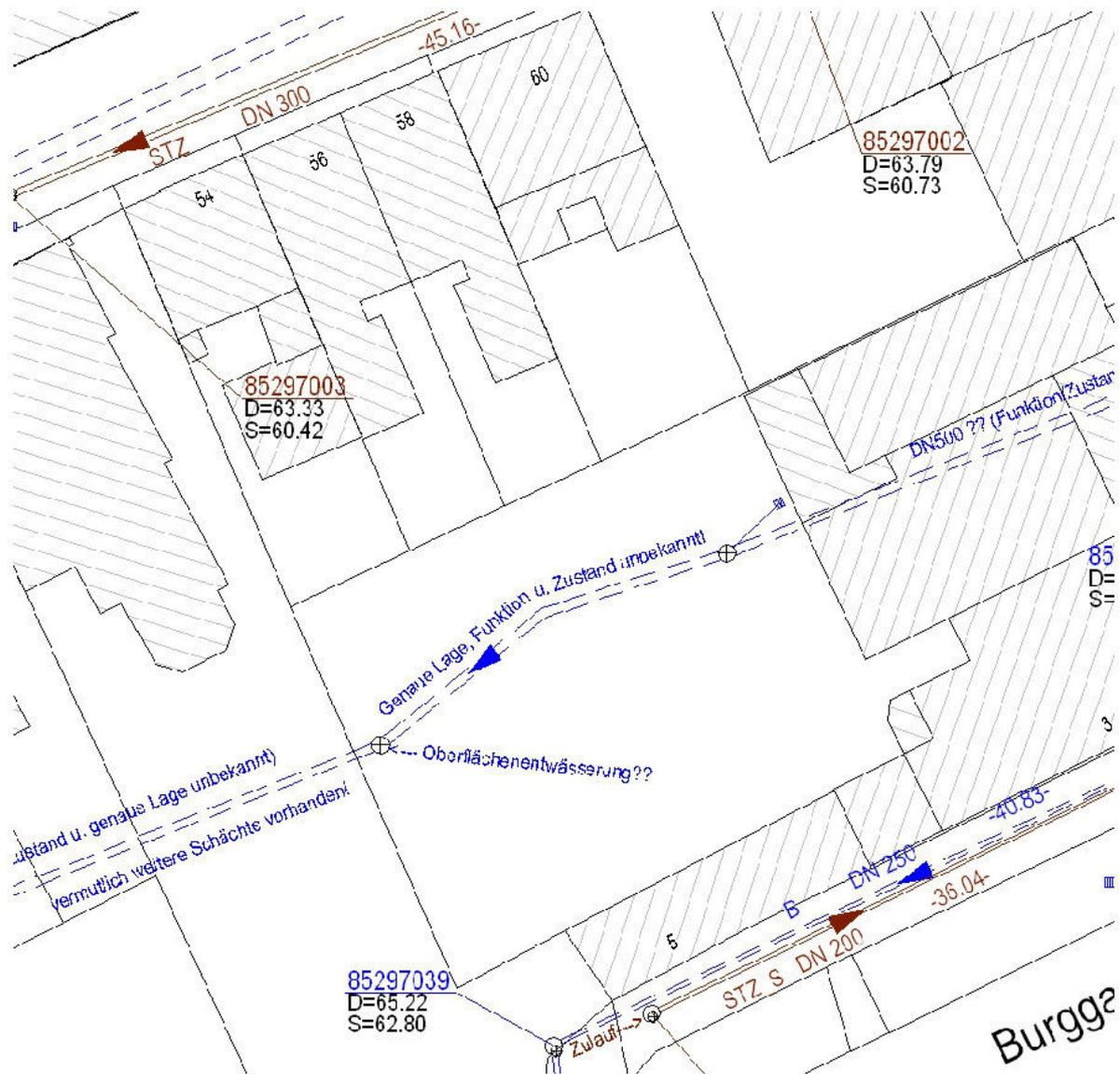
Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustandes im Umweltbericht als Anlage B zur Planbegründung wird ersichtlich, dass der Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 49/7 bezüglich des Biotoppotenzials mit einem Verlust von 625 Wertpunkten einhergeht. Die Kompensation des Defizits erfolgt zu einem Teil durch das Ökopunktekonto der Kreisstadt Siegburg. Der restliche Teilbetrag des Defizits soll über das Gemeindegebiet hinaus in einer der angrenzenden Nachbarkommunen erfolgen. Demgemäß werden keine planexternen Ausgleichsflächen festgesetzt, somit kann eine Betroffenheit der von der Pledoc GmbH verwalteten Versorgungsleitungen im Siegburger Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung der Gebietsabgrenzung im Bereich der Burggasse und der Kaiserstraße wird dem Hinweis gefolgt, die PLEdoc GmbH im Rahmen der erneuten Offenlegung erneut zu beteiligen, um die Leitungsverläufe für die erweiterten Bereiche abzufragen. Grundsätzlich ist jedoch gemäß beiliegendem Übersichtsplan nicht mit einem Vorhandensein von Versorgungsleitungen in den Erweiterungsflächen zu rechnen.

1.2.4 Stadtbetriebe Siegburg AöR - Fachbereich Abwasser mit E-Mail-Schreiben vom 29.11.2022

das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Anfallendes und gesammeltes Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Durch das Plangebiet verläuft ein alter Spülkanal der teilweise noch in Betrieb ist. Die genaue Lage sowie der Zustand des Spülkanals ist hier nicht bekannt.



Freundliche Grüße

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Es werden ergänzend folgende Hinweise (fett markiert) in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

6. **Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Anfallendes und gesammeltes Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR weisen mit Schreiben vom 29.11.2022 darauf hin, dass durch das Plangebiet ein alter Spülkanal verläuft, der teilweise noch in Betrieb ist. Die genaue Lage sowie der Zustand des Spülkanals sind nicht bekannt.

Eine Planung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße zwischen Ringstraße und Burggasse und der daran angrenzenden Flächen liegt ~~bislang nicht vor und wird~~ wurde im

Rahmen der ~~auszuschreibenden~~ Planungsleistungen für die Errichtung des Verkehrsstichs in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser, erstellt.

Gem. Erläuterungsbericht zum Bauwerksentwurf Verkehrssteg vom 14.09.2023 der Planungsgruppe Steg zur Burg erhält das Stegbauwerk keine geschlossenen Entwässerungseinrichtungen, anfallendes Wasser entwässert frei über das Längsgefälle des Stegs. Die Entwässerung der Widerlager-/Auflagerbank erfolgt über das Längs- und Quergefälle ihrer Oberfläche, über eine Rinne und über eine die seitliche Kammerwand querende Stichleitung.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Freiraumplanung sowie von der Rampe von der Ringstraße zum Stadtgraben wird gem. vorliegender Beschreibung der Freiraumplanung zum Steg zur Burg vom 23.08.2023, Atelier Esser, Ingenieure und Landschaftsarchitekten, auf dem Grundstück gehalten und vor Ort versickert. Hierfür ist unter dem Sandspielbereich eine Rigole vorgesehen.

Grundsätzlich sind vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse oder Änderungen bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Fachbereich Gewässerschutz) vorzulegen.

In der Bebauungsplanbegründung werden unter Punkt 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung entsprechende Hinweise zum Verlauf des alten Spülkanals mit aufgenommen. Die anstehenden Baumaßnahmen (Abriss und Neubau) sind mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR – Fachbereich Abwasser – abzustimmen.

1.2.5 Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 30.11.2022

Bebauungsplan Nr. 49/7 "Verb.-Str. Ringstr./Allianz-Parkplatz"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB
Ihr Schreiben vom 21.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Siegburg, Gemarkung Siegburg und ist der **Erdbebenzone 1** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Es werden folgende Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen:

13. Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW weist mit Schreiben vom 30.11.2022 auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist:

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Siegburg, Gemarkung Siegburg und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

In der Bebauungsplanbegründung werden die Informationen und Hinweise des Geologischen Dienstes NRW ergänzt unter Punkt 17.3. Erdbebengefährdung.

1.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 01.12.2022

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist mit Schreiben vom 01.12.2022 auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

**Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln**

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

1.2.7 Vodafone West GmbH mit Schreiben vom 12.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat.

Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die zuständige Vodafone-Gesellschaft vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere **kostenlose** Vodafone Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

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 die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften 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.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme der Vodafone West GmbH wurde zur Kenntnis genommen und an die mit den Planungsleistungen beauftragten Fachingenieure weitergeleitet.

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Versorgungsanlagen der Vodafone West GmbH

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone Gesellschaft. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Vodafone Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

1.2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung, mit Schreiben vom 14.12.2022

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

Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Starkregenhinweiskarte NRW Teile des Vorhabenbereichs in erheblichem Maße als durch Starkregenüberflutung gefährdete Bereiche ausgewiesen sind. Im südlichen Bereich der Planstraße ist mit Einstauhöhen von bis zu 1,5 m zu rechnen. Weiterhin sind die im Plangebiet liegende Kaiserstraße, Burggasse sowie die Ringstraße ebenfalls erheblich durch einstauendes Oberflächenwasser betroffen. Im Falle der Ringstraße sind gemäß der Starkregenhinweiskarte darüber hinaus topographiebedingt erhöhte Fließbewegungen bzw. -geschwindigkeiten über den Straßenkörper zu erwarten.

Es wird gebeten dies in der weiteren Planung insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsführung in Katastrophenfällen (Andienung Krankenhaus) zu beachten.

Klimaschutz

Wie im Umweltbericht dargelegt, trägt eine Gehölzanpflanzung auf der neu anzulegenden Grünfläche zu einem mikroklimatischen Ausgleich bei. Es wird angeregt, in den textlichen Festsetzungen beispielsweise einen Flächenanteil für Gehölzplantungen oder eine Anzahl Baumpflanzungen festzulegen.

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/bauschutt>

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Eingriffsbilanzierung

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes soll als Ausgleich eine 460m² große Grünfläche mit Gehölzanpflanzung entstehen. Für diese Fläche wird in der Bilanzierung des Planungszustandes der Biototyp „*Parks, Grünanlagen und Friedhöfe mit altem Baumbestand*“ mit einem Funktionswert von 14 Wertpunkten angenommen.

Dieser Bewertung kann nicht gefolgt werden, da nach dem gewählten Bewertungsverfahren (LUDWIG) der Zustand des Biotops nach 30 Jahren zu beschreiben und entsprechend zu bewerten ist. Bei einer Neuanlage eines Parks kann bei der Entwicklung nach 30 Jahren – je nach Größe der gepflanzten Gehölze – maximal von Bäumen oder Gehölzen mit mittlerem Baumholz ausgegangen werden.

Da dieser Biototyp in dem Bewertungsverfahren mit nur zwei Alternativen – „*ohne alten Baumbestand*“ (7 Punkte) oder „*mit altem Baumbestand*“ (14 Punkte) – aufgeführt ist, wird vorgeschlagen, bei einem angenommenen Baumbestand mittleren Alters (Planzustand) eine Bewertung von 10 Punkten für diesen Biototyp heranzuziehen. Die Bilanzierung und der Ausgleichsbedarf wären entsprechend anzugleichen.

Artenschutz

In der Artenschutzprüfung sind als potentiell vorkommende Arten der Große Abendsegler, das Große Mausohr, die Wasserfledermaus und die Zwergfledermaus beschrieben. Eine Nutzung der zum Abriss vorgesehenen, maroden Gebäude als Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier konnte für diese Arten nicht ausgeschlossen werden.

Eine Gebäudebegehung vor Baubeginn soll nach Artenschutzgutachten eine Besiedelung des Gebäudes als Wochenstube oder als Winterquartier von Zwergfledermäusen sowie weiteren gebäudebewohnenden Fledermausarten ausschließen. Hierbei wurde jedoch ein mögliches Vorkommen der genannten Arten nicht weiter in Betracht gezogen. Die aus einem möglichen positiven Fund der Fledermausarten notwendigen, folgenden Maßnahmen zur Verhinderung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wären zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem positiven Befund der zeitliche Vorlauf von möglicherweise notwendigen CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen ist.

Bei einem Vorkommen von Fledermausarten darf der Rückbau von Gebäuden nur außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen begonnen werden (Vermeidungsmaßnahme), d. h. nur im Zeitraum März bis Ende Mai sowie September/Okttober. In der Frühjahrsphase müssen den Abbrucharbeiten mindestens drei Tage in Folge vorausgehen, an denen die nächtliche Tiefsttemperatur über 10°C liegt. Eine ökologische Baubegleitung sollte eingerichtet werden.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zu Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „*Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen*“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „*Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)*“ mit der Vorschrift „*Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen*“ – § 41a BNatSchG – hin. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d

BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

Hinweis zum Ausgleich über Ökokonto

Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (auch Artenschutz) zukommen zu lassen. Hierfür bitte ich beiliegende *Formblatt F4 – Bauleitplanung* zu verwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage

Formblatt F4 – Bauleitplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung mit Anregungen und Hinweisen zu den Themen Anpassung an den Klimawandel (Starkregen), Klimaschutz, Abfallwirtschaft, Natur-/Landschafts- und Artenschutz (Eingriffsbilanzierung, Artenschutz, Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden, Hinweis zu Lichtemissionen, Hinweis zum Ausgleich über Ökokonto) wird folgendermaßen berücksichtigt:

- Anpassung an den Klimawandel (Starkregen):

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

Der Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung weist mit Schreiben vom 14.12.2022 darauf hin, dass gemäß der Starkregenhinweiskarte NRW Teile des Vorhabenbereichs in erheblichem Maße als durch Starkregenüberflutung gefährdete Bereiche ausgewiesen sind. Im südlichen Bereich der Planstraße ist mit Einstauhöhen von bis zu 1,5 m zu rechnen. Weiterhin sind die im Plangebiet liegende Kaiserstraße, Burggasse sowie die Ringstraße ebenfalls erheblich durch einstauendes Oberflächenwasser betroffen. Im Falle der Ringstraße sind gemäß der Starkregenhinweiskarte darüber hinaus topographiebedingt erhöhte Fließbewegungen bzw. -geschwindigkeiten über den Straßenkörper zu erwarten.

- Klimaschutz:

In den Textlichen Festsetzungen wurden gem. Anregung des Rhein-Sieg-Kreises – Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung - ergänzend folgende grünordnerische Maßnahmen (kursiv und fett) – insbesondere zur Anpflanzung von Bäumen - innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt. Die Festsetzungen zu Anzahl, Ordnung und Qualität der Bäume wurden in Abstimmung mit dem mit den Planungsleistungen zur Gestaltung der Freianlagen beauftragten Ing. Büro Atelier Esser hergeleitet und resultieren aus dem Freianlagenkonzept für diesen Bereich innerhalb des Bebauungsplangebietes.

1.5.1 Öffentliche Grünflächen [1] und [2]

Auf den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen [1] und [2] sind heimische, standortgerechte Pflanzen (z.B. **Bodendecker-Stauden-Mischpflanzungen mit eingestreuten Blütensträuchern oder Vergleichbares**) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

1.5.2 Öffentliche Grünfläche [1]

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche [1] besteht die Verpflichtung, mindestens 4 bis 5 Einzelbäume folgender Ordnung und Qualität zu pflanzen:

Bäume II. bis III. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3xv, mDb min. 16-18 cm

z.B.:

<i>Fraxinus ornus</i>	Manna-Esche
<i>Fraxinus augustifolia</i> Raywood	Purpur-Esche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Magnolia grandiflora</i>	Immergrüne Magnolie

Die Auswahl der Bäume hat in Anlehnung an die GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz/AK-Stadtbäume), Stadtgrün 21, Klima-Arten-Matrix des BDB (Bund deutscher Baumschulen) zu erfolgen.

1.5.3 Öffentliche Grünfläche [2]

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche [2] besteht die Verpflichtung, mindestens 4 bis 5 Einzelbäume folgender Ordnung und Qualität zu pflanzen:

Obst- und Wildobstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3xv, mDb min. 12-14 cm

z.B.:

<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Mispelus germanica</i>	Deutsche Mispel
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättrige Birne

Die Auswahl der Bäume hat in Anlehnung an die GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz/AK-Stadtbäume), Stadtgrün 21, Klima-Arten-Matrix des BDB (Bund deutscher Baumschulen) zu erfolgen.

- Abfallwirtschaft:

Es werden folgende ergänzende Hinweise (kursiv und fett) in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

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/bauschutt>

- Natur-/ Landschafts- und Artenschutz:

Eingriffsbilanzierung:

Nach Durchführung der Offenlegung wurden diverse Änderungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen (im Detail wird dazu auf die Ausführungen im Sachverhalt dieser Beschlussvorlage verwiesen). Aus den vormals beschriebenen Änderungen resultierte das Erfordernis zur Überarbeitung/Aktualisierung des Umweltberichtes. In dem Zusammenhang erfolgte auch eine Angleichung von Bilanzierung und Ausgleichbedarf, insbesondere im Hinblick auf die eingegangenen Hinweise zur Bewertung von Biotoptypen des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Durchführung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes.

Im Detail wird dazu auf die Ausführungen im Umweltbericht, Kapitel 5 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ (Stand: Februar 2024) verwiesen. Alle Änderungen und Ergänzungen sind im überarbeiteten Umweltbericht kenntlich gemacht.

Artenschutz:

Im Rahmen der durch das Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt durchgeführten artenschutzrechtlichen Beurteilung zum Abbruchvorhaben der Burggasse 3 konnte ein Vorkommen von Sommer-Tagesquartieren von gebäudebewohnenden Fledermausarten an dem rückzubauenden Gebäude der Burggasse 3 nicht ausgeschlossen werden. Für die potenziell verloren gehenden Tagesquartiere von Fledermäusen durch die Gebäudeabriss sind Ersatzquartiere in Form von künstlichen Quartieren vorzusehen. Es sind mindestens 5-10 Flachkästen an den im Plangebiet verbleibenden Gebäuden oder an dem in Plangebiet geplanten Neubau fachgerecht in einer Höhe von mindestens 5 m anzubringen.

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

...

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen der in der Burggasse 1-3 vorhandenen Bestandsgebäude wurde eine ergänzende artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet, um potenzielle durch den Gebäuderückbau entstehende Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu ermitteln. Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49/7 weiterhin rückzubauende Gebäude der Ringstraße 60 war nicht Teil dieses Gutachtens.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung (Anlage zur Bebauungsplanbegründung) hat ergeben, dass durch das Vorhaben für vorkommende Arten potenziell Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG eintreten können. Um Beeinträchtigungen zu verhindern, wurden folgende Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen zum Artenschutz festgelegt:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist der Abriss der Gebäude (Burggasse 1-3) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Für die potenziell verloren gehenden Tagesquartiere von Fledermäusen durch die Gebäudeabriss sind Ersatzquartiere in Form von künstlichen Quartieren vorzusehen. Es sind mindestens 5-10 Flachkästen an den im Plangebiet verbleibenden Gebäuden oder an dem in Plangebiet geplanten Neubau fachgerecht in einer Höhe von mindestens 5 m anzubringen.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Rückbau der Gebäude bei Anwendung der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.

...

Einzelheiten können der *Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I* (Ginster Landschaft + Umwelt), Nov. 2019, ergänzt am 08.02.2024, sowie der *Artenschutzrechtliche Beurteilung – Abbruch der Bestandsgebäude Burggasse 3* (Ginster Landschaft + Umwelt), Dez. 2022 entnommen werden, die als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung sind. Auch die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden:

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/-durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Hinweis zu Lichtemissionen:

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum

Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

Vorsorglich wird auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ - § 41a BNatSchG – hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

Hinweis zum Ausgleich über Ökokonto:

Gemäß Hinweis zum Ausgleich über das Ökokonto wird die Stadtverwaltung dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz zukommen lassen. Das entsprechende Formblatt *F4 – Bauleitplanung* findet dabei Anwendung.

Des Weiteren wurde die v. g. Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung an die mit den Planungsleistungen zum „Verkehrsstich“ und zur „Gestaltung der Freianlagen“ beauftragten Fachingenieure weitergegeben mit der Bitte um Berücksichtigung in den weiteren Planungsprozessen.

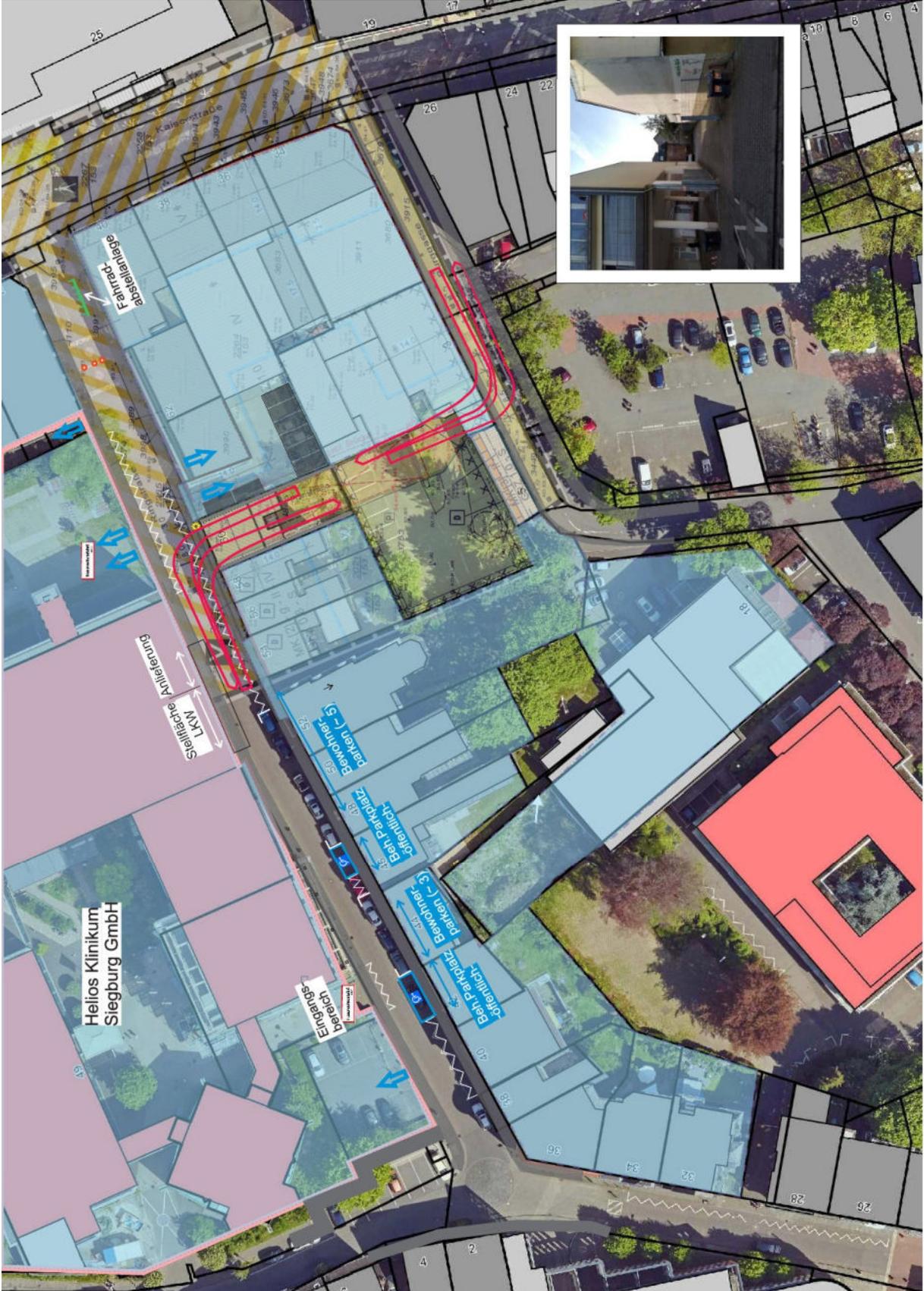
1.2.9 Stadt Siegburg, Abt. 641 - Sachgebiet Mobilität mit E-Mail vom 30.01.2023

Aus Sicht des Sachgebietes Mobilität ist der Bereich „V“ in der Ringstraße nach Ausbau (im Straßen- und Wegekonzept geplant für 2026) als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn mit einem VZ 325 StVO bzw. als Tempo-20-Zone oder wahlweise „Shared Space“ auszuweisen. Die Schleppkurven aus der Planstraße in die Ringstraße und umgekehrt sind für PKWs passend. Da ein Begegnungsverkehr (ein- und ausfahrende Fahrzeuge, siehe anliegende Skizze der Schleppkurven) als seltener Fall im dortigen Bereich zu erwarten ist, sind die Probleme mit möglichen LKWs an der Lieferrampe des Krankenhauses als gering einzuschätzen, zumal bei lediglich EINEM LKW eine störungsfreie Abwicklung gewährleistet ist. Hier muss das Helios-Klinikum ein Konzept für ggf. Wartezonen außerhalb der Ringstraße oder Zeitfenster für die Anlieferung vorgeben.

Sollten Geschäfte an der Kaiserstraße künftig eine rückwärtige Anlieferung über Ringstraße – Planstraße (diese ist auch mit „V“ zu kennzeichnen) anstreben, so ist dies – möglicherweise wie bisher - lediglich mit kleinen LKW bzw. auch nur mit Transportern möglich, da die Planstraße eine Tonnenbeschränkung erhalten wird, um Schwerverkehr zu vermeiden.

Die Anlieferung der Ringstraße 62 kann weiterhin wie bisher erfolgen, jedoch ist für die Bauzeit diese Möglichkeit eingeschränkt.

Der Planausschnitt ist auf die volle Breite der Burggasse zu erweitern. Die Zu- und Abfahrt über die Planstraße/Burggasse ist für PKWs uneingeschränkt möglich – auch im Begegnungsverkehr. Die Burggasse ist ebenso als „V“ zu kennzeichnen. Im Straßen- und Wegekonzept ist der Endausbau als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn für das Jahr 2025 vorgesehen. Dementsprechend ist der Bereich ebenso zu beschildern.



Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Mobilität und Infrastruktur - Sachgebiet Mobilität - teilt mit Schreiben vom 30.01.2023 mit, dass der Bereich der Ringstraße, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, gem. städtischen Straßen- und Wegekonzeptes in einem Bereich liegt, der zukünftig (geplant für 2026) als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn mit einem VZ 325 StVO bzw. als Tempo 20 Zone oder wahlweise „Shared Space“ auszuweisen ist. Es wurde überprüft und bestätigt, dass die Schleppkurven aus der Planstraße in die Ringstraße und umgekehrt für PKWs ausreichend bemessen sind (siehe anliegende Darstellung mit Schleppkurven). Das Fachamt geht davon aus, dass ein Begegnungsverkehr (ein- und ausfahrende Fahrzeuge) als seltener Fall im dortigen Bereich zu erwarten ist und aus diesem Grunde die Probleme mit möglichen LKWs an der Lieferrampe des Krankenhauses als gering einzuschätzen sind. Bei einem LKW sieht das Fachamt grundsätzlich eine störungsfreie Abwicklung gewährleistet. Hinsichtlich eines möglicherweise höheren Aufkommens von Anlieferverkehren hat das Helios-Klinikum in enger Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Infrastruktur sowie dem Amt für öffentlicher Ordnung der Stadtverwaltung ein Konzept vorzulegen, um ggf. Wartezeiten außerhalb der Ringstraße vorzulegen bzw. Zeitfenster für die Anlieferung vorzugeben. Damit wird gewährleistet, dass auch zukünftig die Anlieferung des Klinikums im Rahmen der Umgestaltung der Ringstraße sichergestellt werden kann.

Die „Planstraße“ (Verkehrsstich) wurde innerhalb des Bebauungsplangebietes in Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Infrastruktur als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgeschrieben. Dies entspricht auch der geplanten Nutzung sowie dem angestrebten Ausbau des neuen Verkehrssteges.

Die rückwärtige Anlieferung von Geschäften an der Kaiserstraße über die Ringstraße (hier insbesondere Kaiserstraße 38) ist lediglich mit einem kleinen LKW bzw. auch mit Transportern möglich. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass der Verkehrssteg eine Tonnenbeschränkung (max. 7,5 Tonnen) erhalten wird, um Schwerlastverkehre zu vermeiden. Grundsätzlich sollen die Anlieferverkehre in der Kaiserstraße zu den vorgegebenen Zeiten abgewickelt werden.

Die Anlieferung der Ringstraße 62 kann nach Prüfung durch das Fachamt wie bisher erfolgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es während der Bauzeit hier jedoch zu Einschränkungen kommen kann. Aus diesem Grund werden bereits im Vorfeld der Maßnahme Abstimmungsgespräche mit den Anliegern geführt, um hier entsprechende Lösungen zu finden.

Das Plangebiet wird im Bereich der Burggasse auf die volle Breite der Burggasse erweitert (siehe dazu unter Punkt 3 a der Beschlussvorlage). Das Amt für Mobilität und Infrastruktur weist darauf hin, dass auch hier im Straßen- und Wegekonzept der Endausbau als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn für das Jahr 2025 vorgesehen ist. So wird auch hier im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Das Fachamt bestätigt nach Prüfung, dass auch in diesem Bereich Zu- und Abfahrten über die Planstraße/Burggasse für PKWs uneingeschränkt möglich ist, dies auch im Begegnungsverkehr.

1.3.1 Helios Klinikum Siegburg mit Schreiben vom 25.04.2023

Ihr Schreiben zum geplanten Verbindungsteg Ringstraße/Allianz Parkplatz zwischen der Ringstraße und Burggasse haben wir erhalten. Die Unterlagen haben wir uns angesehen und nehmen wie folgt Stellung:

1. Die Feuerwehrumfahrung auf dem Klinikgelände mündet in diesen Bereich, es muss gewährleistet sein, dass im Gefahrenfall insbesondere die Rettungsfahrzeuge für die die Evakuierung der Patienten und Mitarbeiter vom Krankenhaus über die Ringstraße weiterhin möglich ist.
2. Im Schallschutzgutachten wird nur der Bereich der Planstraße untersucht, welche Auswirkungen hat das neue Verkehrsaufkommen auf unser Krankenhaus und insbesondere auf die Patientenzimmer in Bezug auf Lärm und Schadstoffemissionen.
3. Während der Baumaßnahme muss sichergestellt werden, dass sich der Baustellenverkehr und Lieferverkehr vom Krankenhaus in der Ringstraße nicht behindern.
4. Helios plant gerade auf dem Grundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims in der Humperdinckstraße die vorhandene Tiefgarage um ein neues Parkdeck mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen zu erweitern. Gibt es dazu Einwende, insbesondere im Rahmen des neu geplanten Verkehrskonzeptes?
5. Welche Fahrzeugklassen (Größen) werden im Siegburger Zentrum zugelassen?
6. Der gesamte Lieferverkehr vom Krankenhauses muss bei der Planung des neuen Verbindungsteges beachtet werden und darf zukünftig nicht beeinträchtigt werden. LKWs und Lieferwagen müssen wie auch jetzt rückwärts in die Ringstraße zur Anlieferungszone des Krankenhauses einfahren können. Einen vor Ort Termin mit unserer Logistik wäre hierzu dringend notwendig. Im beiliegenden Übersichtsplan wird dies nochmal ersichtlich.
7. Ändert sich die Verkehrsbeschilderung rund um das Krankenhaus?

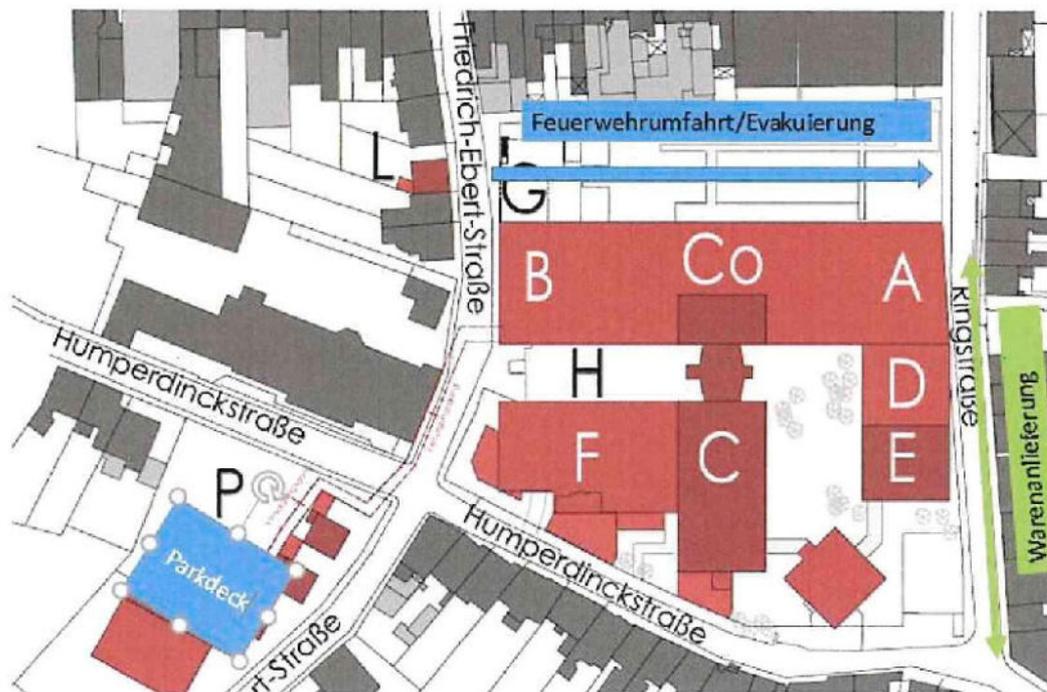
Wir bitten um Prüfung und Gegenäußerung.

Für einen Erörterungstermin stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: Übersichtsplan



Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und aufgrund der Zuständigkeiten an die Fachämter/-abteilungen Amt für Mobilität und Infrastruktur, Amt für Öffentliche Ordnung und Bauaufsicht weitergeleitet.

Zu 1:

Die Sicherstellung der Rettungswege des Helios Klinikums ist grundsätzlich nicht Thema des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49/7. Das Helios Klinikum befindet sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Sicherstellung der Rettungswege erfolgt grundsätzlich über ein Brandschutzkonzept, das Gegenstand der jeweiligen Baugenehmigung ist. Es sind die entsprechenden Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sowie Radien für Rettungsfahrzeuge gem. Brandschutzkonzept freizuhalten. Das Amt für öffentliche Ordnung als zuständige Fachbehörde ist grundsätzlich für die Freihaltung der Flächen verantwortlich.

Zu 2:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 49/7 wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten durch das Ing. Büro Graner + Partner Ingenieure erstellt, das als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist. Um die Fragestellung zu klären, welche Auswirkungen das neue Verkehrsaufkommen (Verkehrsstich) auf das Helios Klinikum und insbesondere die Patientenzimmer hat, wurde das Ing. Büro um eine ergänzende Stellungnahme gebeten.

Es wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Nach dem Berechnungsverfahren der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - gemäß schalltechnischem Gutachten vom 25.09.2019 wurden Tag-/Nachtwerte ermittelt und diese den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Krankenhäuser gegenübergestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehr auf der Planstraße eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist, sodass die Forderungen des Schallimmissionsschutzes deutlich erfüllt werden. Es wird auf die *Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz* vom 01.02.2024 (Graner + Partner Ingenieure) verwiesen, die als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigefügt ist.

Zu 3:

Die Sicherstellung der Krankenhausanlieferungen während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Stellungnahme des Helios Klinikums Siegburg wurde an die zuständige Fachstelle (Amt für Öffentliche Ordnung) innerhalb der Verwaltung weitergeleitet.

Die Pareto als Bauherr des Bauvorhabens „Marktquartier“, das zukünftig über den neuen Verkehrssteg und damit über die Ringstraße erschlossen werden soll, erhält seitens der Stadtverwaltung den Hinweis, im Vorfeld die zukünftigen Anlieger/Mieter darüber in Kenntnis setzen, dass es insbesondere während der Baumaßnahmen „Verkehrsstich“ und „Gestaltung der Freiflächen“ im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes und auch später im Rahmen der Anlieferverkehre des Helios Klinikums zu Wartezeiten kommen kann.

Zu 4:

Das Bauvorhaben Schwesternwohnheim des Helios Klinikums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme des Helios Klinikums wurde jedoch an die zuständigen Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung weitergegeben (Abteilung Bauaufsicht, Amt für Infrastruktur und Mobilität).

In der Vergangenheit sind bezüglich des Bauvorhabens Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und den Vertretern der Stadtverwaltung erfolgt. Es bestehen weiterhin Bedenken gegen die Planung.

Zu 5:

Die Zulässigkeit von Fahrzeugklassen innerhalb des Innenstadtbereichs ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme des Helios Klinikums wurde jedoch an die zuständigen Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung weitergegeben (Amt für Mobilität und Infrastruktur).

Im Siegburger Zentrum sind alle Fahrzeugklassen uneingeschränkt bzw. gem. der entsprechenden Verkehrszeichen im Straßenraum zulässig.

Zu 6:

Es gilt grundsätzlich die Straßenverkehrsordnung und Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ (UVV). Laut Straßenverkehrsordnung und Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ darf niemand beim Rückwärtsfahren gefährdet werden. Grundsätzlich ist das Rückwärtsfahren mit dem LKW nur mit Einweiser zulässig. Dies gilt auch für die Anlieferverkehre des Helios Klinikums.

Gem. dem städtischen Straßen- und Wegekonzept ist für den Abschnitt der Ringstraße geplant, diesen zukünftig als Mischfläche ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn mit einem VZ 325 StVO bzw. als Tempo 20 Zone oder wahlweise „Shared Space“ auszuweisen (siehe Stellungnahme Amt für Mobilität und Infrastruktur, die unter Punkt 1.2.9 dieser Sitzungsvorlage behandelt wird).

Im maßgeblichen Bereich der Ringstraße soll demgemäß zukünftig nur noch „Bewohnerparken“ möglich sein, heute ist zwischen 9 - 16 Uhr allgemeines Parken möglich, zukünftig sollen die Stellplatzflächen nicht mehr der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, um „Engpässen“ entgegenzuwirken und damit insbesondere die Anlieferverkehre des Helios Klinikums sicherzustellen und ein Passieren des neuen Verkehrssteges und damit die reibungslose Erschließung des Marktquartieres und der übrigen Anlieger zu gewährleisten.

Im Rahmen der Planungsleistungen zum „Verkehrssteg“ wurde das mit der Planung beauftragte Ing. Büro um Prüfung gebeten, inwiefern die reduzierte Straßenbreite (geplante Nutzbreite des Verkehrssteges gem. aktueller Planunterlage entspricht 5,50 m) Auswirkungen auf die Anlieferung des Helios Klinikums hat. Mit Hilfe von Schleppkurven wurde der Nachweis erbracht, dass Beeinträchtigungen aufgrund des geplanten Verkehrssteges nicht zu erwarten sind.

Zu 7:

Die Verkehrsbeschilderung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahme des Helios Klinikums wurde jedoch an das zuständige Fachamt innerhalb der Stadtverwaltung weitergegeben (Amt für Mobilität und Infrastruktur).

1.3.2 Privatperson D mit Schreiben vom 19.06.2023

Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung "Steg zur Burg"

Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung "Steg zur Burg"

Stichpunkte

- Erhaltung bzw. konsequentere Förderung der ökologischen Nischen, die sich durch die mehrjährige Brache für Wild- und Holzbienen, Hornissen, weitere Insektenarten, zahlreiche Vögel und Fledermäuse unmittelbar im Stadtzentrum entwickelt hat
- aktiv erlebbarer ökologischer Garten / Grünfläche für das Quartier / Biotope City (Beispielhaft hier das bereits erfolgreiche Kölner Konzept "Essbare Stadt" (<https://essbare-stadt.koeln>) und lokal das aktuell realisierte Konzept "Gemeinschaftsgarten Cecilienstraße" hier in Siegburg als zeitgemässer Teil des ISEK (<https://siegburg.de/2023/03/gemeinschaftsgarten-cecilienstrasse/index.html>))
- Vorschlag zur Sicherung der hinteren Grundstücksgrenzen Ringstraße 52 - 58 durch Begrünung, insbesondere hier zur Vermeidung einer sonst nötigen und unansehnlichen Umzäunung
- Vorschlag zur Sichtbarmachung des Burggrabens durch Bepflanzung



Stellungnahme zum aktuellen Plan

Vorab möchten wir betonen, dass es uns nicht um die Verhinderung eines Mini-Spielplatzes geht, wir selbst haben zwei kleine Töchter. Allerdings gibt es fußläufig bereits einen ungenutzten Mini-Spielplatz, der durch seine Zweitnutzung als "Hundeklo" und fragwürdiger Treffpunkt nun für Kinder nicht besonders attraktiv erscheint. Ferner gibt es, 5 Gehminuten entfernt, eine sehr starke Konkurrenz durch den vorbildlich gestalteten und schönen Spielplatz am Michaelsberg, dazu in unmittelbarer Nähe des Marktes und der zentralen Einkaufsmöglichkeiten.

1 von 4

Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung "Steg zur Burg"

Somit befürchten wir, dass auch hier der Spielplatz nicht genug genutzt würde, um einer konfliktbeladenen Zweitnutzung, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, entgegenzuwirken. Insbesondere konfliktbeladen durch die unmittelbare räumliche Nähe zu den Grundstücken und Wohnhäusern der Ringstraße 52 - 58. Hier beträgt der Abstand nur wenige Meter. Zudem ist der Freiraum zukünftig nur vom Steg her einsehbar.

Das Konzept des Pocket Parks mit Minispielplatz, mit durch laut aktueller Planung recht eingeschränkter Begrünung, finden wir etwas uninspiriert, vor allem mit Bedacht auf eine ökologische Begrünung von Innenstädten, die weitere entsiegelte Räume für Insekten, Vögel etc. schaffen soll. In den informellen Gesprächen der letzten Jahre mit der Stadt Siegburg wurde immer wieder die begrünte Ausgleichsfläche betont, die hier entstehen soll. Hier wünschen wir uns ein deutlich konsequenteres und visionäres Vorgehen seitens der Stadt Siegburg. Im optimalsten Falle ein nur minimal betreutes Stadt Biotop.

Weiterhin ist in dieser Planung die dauerhaft immense Sonneneinstrahlung im Freiraum nur eingeschränkt bedacht. In den Sommermonaten herrscht hier oft ein Unterschied von 20°C und mehr zwischen Temperatur im Schatten und in der Sonne. Aktuell bei eher milden Sommertagen mit 25°C werden ca. 45°C in der Sonne gemessen. Die Temperatur wird aller Voraussicht nach um einige Grad sinken, wenn die vorhandene Pflasterung rückgebaut wird. Die direkte Sonneneinstrahlung von früh bis spät bleibt aber erhalten.

Die beiden hohen Tannen nahe der historischen Stadtmauer werden wohl sehr wahrscheinlich als Beschattung wegfallen. Eine Neubepflanzung wird etliche Jahre brauchen, bis sie beim hohen Sonnenstand ab Frühjahr Schatten spenden kann. Wir sehen aktuell nicht, wie sich Kinder oder Eltern hier länger zum Spielen aufhalten sollen, zumal die Parkbänke in der Planung direkt in Richtung Süd-Ost ausgerichtet sind.

Zielsetzung

Wir finden es wichtig, die derzeitige innerstädtische ökologische Nische konsequenter zu fördern. Ein wichtiger Schritt ist hier durch die geplante Streuobstwiese bereits getan. Durch eine deutlich entschlosseneren ökologische Förderung des Freiraums könnte sich die Stadt Siegburg im Rahmen des "Masterplan Grün" noch besser für die Öffentlichkeit positionieren und beispielhaft für eine ökologische Innenstadtentwicklung auch für das Umland agieren. Der Freiraum bietet durch seine geschützte und spezielle Lage eine einmalige Chance für das Quartier eine aktive ökologische Nutzung zu gestalten, aus der sich viele Synergieeffekte für Stadt und Anwohner generieren lassen.

Das Aufstellen einiger Spielgeräte ist dadurch natürlich nicht ausgeschlossen.

Ökologische Aufwertung für Innenstadt und Quartier

Eine aktive ökologische Nutzung könnte durch ein ähnliches Konzept wie dem "Gemeinschaftsgarten Cecilienstraße" in Siegburg oder das bereits erfolgreiche Konzept "Essbare Stadt" in Köln erreicht werden. Viele deutsche Städte haben hier bereits aktive ähnliche Konzepte.

2 von 4

Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung "Steg zur Burg"

Es wäre möglich, nahegelegene Kitas oder Schulen mit in die Nutzung einzubinden. Eine Chance, den Stadtkindern des Quartiers eine weitere Möglichkeit zur Umweltbildung zu bieten (Anbau und Wachstum von einfachen Nutzpflanzen, Entwicklung der Natur im Jahresrhythmus, Pflanzenbestimmungskurse etc.) Sollte in Zukunft das geplante "Mehrgenerationenhaus" auf dem Grundstück des alten Möbelhauses realisiert werden, böten sich hier weitere Chancen und zahlreiche Synergien an.

(A) Der Freiraum bietet Platz für die Installation von Hochbeeten oder Rankhilfen für kletternde Nutzpflanzen, eventuell sogar für ein kleines Gewächshaus. Ein Teilbereich der restlichen offenen Fläche kann durch eine robuste Kräuter- oder Wildblumenwiese **(B)** bepflanzt werden.

(C) Der alte Burggraben ist in der Planung zur Sichtbarmachung mit einer Natursteinböschung veranschlagt. Innerhalb dieser Böschung könnte er durch die Bepflanzung mit als Nahrungspflanze für Insekten sehr wertvollen und robusten Bodendeckern, wie z.B. blaue Schein-Steinsame, auch optisch dauerhaft hervorgehoben werden.

(D) Als sichere Abgrenzung und Puffer zu den Grundstücken der Ringstraße 52 - 58 bietet sich eine Weißdornhecke an. Sie ist als Nahrungspflanze für Vögel und viele Insekten, zeitgleich als sichere Nistmöglichkeit, ökologisch besonders wertvoll. Weiterhin bietet sie einen nahezu undurchdringlichen Puffer zu den Grundstücken und ist äußerst robust und pflegearm. Alternativ die Alpen-Johannisbeere oder recht klassisch die Hainbuche.

(E) Aktuell ist eine Fledermauspopulation in der Brache ansässig, vermutlich im alten Möbelhaus. Hier könnten in einem geschützteren Bereich, nahe dem Barmännchen, Nistkästen dafür sorgen, der Population wieder Raum zurückzugeben. Am Barmännchen selbst wäre eine Installation am Dach nur mit Einverständnis der Eigner möglich. Zudem würde die geplante direkte Beleuchtung der Stadtmauern einen Bezug der Nistkästen wahrscheinlich verhindern. Daher bieten sich Nistkästen auf Pfeilern an (Robinie naturbelassen, mind. 3-4m hoch).

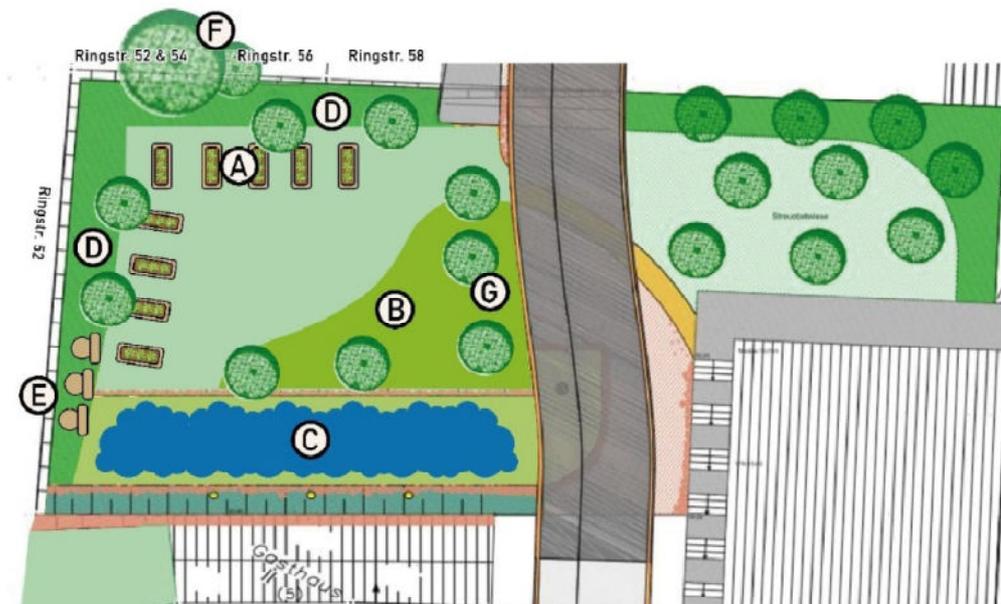
(F) Die bestehenden Bäume an den Grundstücksgrenzen Ringstraße 52-56 sind unbedingt zu erhalten. Die Bäume stehen auf den Grundstücken Ringstraße 52 und 54, ragen allerdings in das Grundstück 56 und den Freiraum. Das obere Wurzelwerk wäre allerdings beim Rückbau des Pflasters mit grobem Gerät in diesem Bereich gefährdet. Bei den beiden Bäumen handelt es sich um eine etablierte Haselnuss und einen Efeubaum. Beide werden von vielen Vögeln als Nistmöglichkeit genutzt und bieten unzähligen Wildbienen und vor allem Schmetterlingen zur Blütezeit Nahrung. Dies gilt insbesondere für den Efeubaum. Zu guter Letzt leisten sie einen immensen Beitrag zur Beschattung der oben genannten Grundstücke 52-56 und deren Wohnräumen im hinteren Bereich.

(G) Es bietet sich an, einige weitere Bäume auf der anderen Seite des Stegs einzupflanzen. Diese könnten für einen homogenen Effekt beim Beschreiten des Stegs sorgen.

Skizze auf der folgenden Seite

3 von 4

Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung "Steg zur Burg"



4 von 4

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Im Zusammenhang mit den ISEK-Maßnahmen „Verkehrssteg“ und „Platz am Stadtgraben“ wurden die unmittelbar von den Planungsabsichten der Stadt betroffenen Eigentümer innerhalb des Bebauungsplangebietes ergänzend beteiligt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsformates wurde das beiliegende „Anwohner Kurzkonzept Freiraumgestaltung Steg zur Burg“ per E-Mail-Schreiben vom 19.06.2023 der Stadtverwaltung vorgelegt mit der Bitte um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

Das Anwohner Kurzkonzept wurde seitens der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen und an die mit den Planungsleistungen beauftragten Fachingenieure weitergeleitet mit der Bitte um Prüfung, inwiefern die Anregungen der Anwohner in die weitere Planung der Gestaltung der Freianlagen innerhalb des Plangebietes integriert werden können.

Die Anregungen bestehen aus den Vorschlägen A-G. Im Rahmen des Planungsprozesses konnten die Wünsche der Anwohnerschaft gehört und wie folgt in den weiteren Planungen berücksichtigt werden:

Zu A (Gartenbeete):

Es wurde angeregt, einige zusätzliche Gartenbeete zur freien Verwendung durch die städtische Bevölkerung vorzusehen. Diesem Wunsch wurde entsprochen. Zwischen den Sitzgelegenheiten werden Hochbeete aus Quadersteinen integriert, diese Hochbeete können durch die Bürgerschaft als Nutzbeete angelegt werden (urban gardening).

Zu B (Kräuter- und Wildblumenwiese):

Das Freiraumkonzept sieht vor, im westlichen Bereich eine „Schotterrasenfläche“ anzulegen. Dabei handelt es sich um eine Kräuterwiese. Auch die im östlichen Teil geplante „Obstwiese“ ist in der Planung mit einer Kräuterwiese vorgesehen. Von daher ist diese Anregung bereits Bestandteil der Planung.

Zu C (Stauden-Strauchpflanzung vor Stadtmauer):

Das Freiraumkonzept sieht vor, vor der historischen Stadtmauer eine Staudenbepflanzung mit in Teilen Natursteinbefestigung zu realisieren. Die Anregung ist bereits Bestandteil der Planung.

Zu D (Abgrenzung Anwohner):

Die angrenzenden Grundstücke werden gem. Freiraumkonzept durch eine Rahmenpflanzung aus Blütensträuchern abgetrennt und geschützt. Die angrenzenden Grundstücke Ringstraße 52 und 54 werden zusätzlich durch eine Gabionen-Zaun-Mauer (Höhe 180 cm) von der öffentlichen Freifläche abgetrennt, da diese Grundstücke bisher nur eine kniehohe Mauer als Abgrenzung besitzen. Die Gabionen-Mauer wird durch die Vorpflanzung in die Fläche integriert. Demnach ist eine Abstandspflanzung zu den Anwohnern bereits Bestandteil des Freiraumkonzeptes.

Zu E (Fledermauskästen):

Im Zuge der Abrissmaßnahmen wurden vertiefende Artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Beurteilung – Abbruch der Bestandsgebäude Burggasse 3 (Ing. Büro Ginster), Dezember 2022, verwiesen, die als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist. Gem. Ergebnis des Fachbeitrages wurden Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen und Erläuterungen in der Bebauungsplanbegründung ergänzt. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Rückbau der Gebäude bei Anwendung der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.

Zu F (Bestandsbäume):

Die Bestandsbäume auf den Grundstücken Ringstr. 52 bis 56 sind von der Planung nicht tangiert.

Zu G (Bäume vor dem Steg):

Im westlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche wird der gradlinige Verlauf der Stadtmauer und des vorgelagerten Stadtgrabens gem. Grünflächenkonzept durch die Anordnung der Bäume aufgenommen.

Baugrube zu errichten, wie es die von Ihnen favorisierte Variante 2 vorsieht.

Diese Variante 2 käme nach Angaben des Architekturbüros bei einer Ausführung vom Grundstück Kaiserstr. ■■■ aus gar nicht in Betracht. Es müsse dann die Variante 1 (Bohrpfahlwand) gewählt werden.

Eine Baugrube auf dem Grundstück Kaiserstr. ■■■ würde die Belieferung des Ladenlokals mit Lastwagen erheblich erschweren oder ganz unmöglich machen. Das würde unvermeidlich zu Mietminderungen, möglicherweise auch zu erheblichen Mietminderungen führen, die letztendlich von der Stadt Siegburg getragen werden müssen. Gleiches gilt auch für den temporären Wegfall von Parkplätzen.

Der rückwärtige Grundstücksbereich, soweit er für die Anlieferungen des Ladenlokales genutzt wird, sollte von der Baumaßnahme nicht betroffen sein. Eine Belieferung des Ladenlokals von der Fußgängerzone aus, ist nicht möglich. Die Anlieferungen erfolgen überwiegend während der Öffnungszeiten. Ein Transport der angelieferten Waren durch das Ladenlokal in den rückwärtigen Lagerraum während der Öffnungszeiten ist nicht darstellbar.

Die Inanspruchnahme des Grundstücks Kaiserstr. ■■■ für die Durchführung der von Ihnen vorgesehenen Baumaßnahme soll hier nicht ausgeschlossen werden. Es wird aber um erneute Prüfung gebeten, ob es nicht doch für alle Beteiligten günstiger und einfacher ist, die Baumaßnahme von Ihrem Grundstück aus durchzuführen, das ohnehin komplett neu gestaltet wird. Eine Inanspruchnahme des Grundstücks Kaiserstr. ■■■ würde jedenfalls voraussetzen, dass der in Anspruch genommene Bereich genau definiert wird und sich die Stadt Siegburg zur Übernahme der erwartbaren Mietminderung bereit erklärt.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgestaltung der Grenzbereiche erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Planungen zur Umsetzung der ISEK-Maßnahme in Zusammenarbeit mit den beauftragten Ingenieuren in Abstimmung mit dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks.