

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 06.06.2024

**Bebauungsplan Nr. 49/7**

**Plangebiet: Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Siegburger Zentrum**

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

**Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung**

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

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

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

- 1.2.1 Stadtverwaltung Siegburg, Untere Denkmalbehörde
- 1.2.2 Stadtverwaltung Siegburg, Amt für öffentliche Ordnung
- 1.2.3 Stadtbetriebe Siegburg AöR – Fachbereich Straßenbeleuchtung
- 1.2.4 Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft
- 1.2.5 Stadtbetriebe Siegburg AöR – Fachbereich Parkraumbewirtschaftung
- 1.2.6 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 1.2.7 Unitymedia NRW GmbH
- 1.2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung
- 1.2.9 LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
- 1.2.10 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
- 1.2.11 Westnetz GmbH

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

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

- 2.1.1 Privatperson A
- 2.1.2 Privatperson B
- 2.1.3 Privatperson C

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

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

- 2.2.1 Einzelhandelsverband Bonn – Rhein-Sieg - Euskirchen
- 2.2.2 Stadtverwaltung Siegburg, 611/UDB – Untere Denkmalbehörde
- 2.2.3 PLEdoc GmbH
- 2.2.4 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
- 2.2.5 Geologischer Dienst NRW

- 2.2.6 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 2.2.7 Vodafone West GmbH
- 2.2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung
- 2.2.9 Stadt Siegburg, Abt. 641 - Sachgebiet Mobilität

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

Im weiteren Verfahren sind folgende zusätzliche abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 2.3.1 Helios Klinikum Siegburg GmbH
- 2.3.2 Privatperson D
- 2.3.3 Privatperson E

### **3.1 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen:

- 3.1.1 Privatperson F

### **3.2 erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen:

- 3.2.1 Stadt Siegburg, Abt. 630 - Bauaufsicht
- 3.2.2 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung

**Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.**

Innerhalb des Plangebietes sind Belange des Denkmalschutzes in folgenden Punkten betroffen:

1. Baudenkmalschutz

**1.1 Ringstraße 54 - Wohnhaus**

Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer **91** am **15.08.1990** als **Baudenkmal** in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

**1.2 Ringstraße 56 - Wohnhaus**

Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer **194** am **10.05.1994** als **Baudenkmal** in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

**1.3 Ringstraße 58 - Wohnhaus**

Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer **202** am **20.06.1994** als **Baudenkmal** in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

**1.4 Burggasse 5 – Stadtmauer (Teilstück)**

Das Teilstück der historischen Stadtmauer im Bereich Burggasse 5 ist unter der lfd. Nummer **7** am **30.10.1984** als **Baudenkmal** in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

Hinweis UDB: bei dem nördlich daran anschließenden Bereich der Parzelle 4069-5-3753 handelt es sich um ein Teilstück des historischen Stadtgrabens.

Dieser ist nicht separat in die Denkmalliste eingetragen, steht aber in direktem, inhaltlichen Bezug zur Stadtmauer, so dass auch er im Rahmen des Umgebungsschutzes denkmalrechtlichen Vorgaben unterliegt.

- In die Textlichen Festsetzungen ist der Hinweis auf o.g. Gebäude/Stadtmauer aufzunehmen.
- Sofern nicht bereits erfolgt, ist das **LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland** (Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim) zu beteiligen.

2. Bodendenkmalschutz

**2.1 „SU 161“**

Das Plangebiet liegt (zum großen Teil) im Bereich des Bodendenkmals „SU 161 – Mittelalterliche Stadt Siegburg“

- In die Textlichen Festsetzungen ist der Hinweis auf o.g. Bodendenkmal aufzunehmen.
- Sofern nicht bereits erfolgt, ist das **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** (Endenicher Straße 133, 53115 Bonn) zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Anja Göbel

**Kreisstadt Siegburg**  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
-Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz-  
Telefon: 02241 - 102 324  
Telefax: 02241 - 102 9 324  
Email: [Anja.Goebel@Siegburg.de](mailto:Anja.Goebel@Siegburg.de)

## Stellungnahme der Stadtverwaltung:

### Zu 1. Baudenkmalschutz

- Die in der Stellungnahme aufgeführten Baudenkmäler wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs gekennzeichnet. Im Textteil des Bebauungsplanes wurde auf die Eintragungen in der städtischen Denkmalliste hingewiesen.
- Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde beteiligt.

### Zu 2. Bodendenkmalschutz

- In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis auf das Bodendenkmal „SU 161 – Mittelalterliche Stadt Siegburg“ aufgenommen.
- Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde beteiligt.

## 1.2.2 Stadt Siegburg, Amt für öffentliche Ordnung, mit E-Mail vom 07.09.2018

### **Lansmann, Vera**

---

**Von:** Pipke, Christiane  
**Gesendet:** Freitag, 7. September 2018 08:38  
**An:** Lansmann, Vera  
**Betreff:** AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Anlagen:** 180528 Ringstraße Ladezone.jpg

Guten Morgen Vera,

wie gestern besprochen schicke ich dir ein Foto von der Ladezone für das Krankenhaus in der Ringstraße. Dort wird täglich angeliefert. Dies sollte in den Planungen berücksichtigt werden. Ansonsten gibt es schon mal verstärkten Verkehr und Rückstau in der Humperdinckstraße gegenüber der Humperdinckapotheke bzw. dem Dialysezentrum, da dort Krankentransporte erfolgen. Hier gibt es immer wieder Engpässe und manchmal zu wenig Parkmöglichkeiten für Dialyse- und Krankenhausbesucher.

Viele Grüße!  
Christiane

Tel. 102 - 231

## Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zur verkehrstechnischen Beurteilung der Planung wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung „Verkehrskonzept Kaiserstraße / Krankenhausviertel“ der Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin vom 11.02.2019 verwiesen, die im Rahmen der Planungen „Neubau/Sanierung Rathaus“ seitens der Stadtverwaltung Siegburg beauftragt wurde.

In diesem Zusammenhang wurde die Verkehrssituation im Kernbereich mit dem Schwerpunkt Kaiserstraße / Krankenhausviertel / Rathausstandort / Allianzparkplatz untersucht. Gleichzeitig wurde im Zuge der

Erweiterung der Rhein-Sieg-Halle überlegt, die Bachstraße in diesem Bereich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sperren. Da die Situation vor der Helios-Klinik zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrskonzeptes als kritisch zu bewerten war (Anlieferung, Patientenabholung etc.), bedurfte es einer umweltverträglichen Lösung.

Nach der Präsentation der Ergebnisse im Planungsausschuss am 11.02.2019 wurde entschieden, in der Humperdinckstraße eine geänderte Verkehrsführung als Probetrieb einzurichten. Nach der Auswertung der gesammelten Erfahrungen beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2019 die dauerhafte Einführung der Einbahnstraßenregelung für die Humperdinckstraße – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Ringstraße. Damit wurden folgende Änderungen dauerhaft umgesetzt: Die Durchfahrtsperre zwischen Humperdinckstraße und der unteren Ringstraße wurde geöffnet, die Humperdinckstraße wurde ab der Heinrichstraße bis zur Ringstraße durchgängig zur Einbahnstraße. Radfahrer können die Einbahnstraße auch in Gegenrichtung befahren, aus Richtung Friedensplatz ist die Ringstraße aber nur bis zum abgesenkten Poller befahrbar.

### 1.2.3 Stadtbetriebe Siegburg AöR - Fachbereich Straßenbeleuchtung mit E-Mail vom 07.09.2018

#### **Lansmann, Vera**

---

**Von:** Saak, Karina  
**Gesendet:** Freitag, 7. September 2018 09:02  
**An:** Lansmann, Vera  
**Betreff:** AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Guten Morgen Vera,  
in Sachen Straßenbeleuchtung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. In der Planstraße ist dann neue Straßenbeleuchtung zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße  
i.V. Karina Saak

Stadtbetriebe Siegburg AöR  
- ein Kommunalunternehmen der KREISSTADT SIEGBURG -  
Nogenter Platz 10 (Rathaus)  
53721 Siegburg

Tel.: 02241-102-7060, Fax: 02241-590559  
E-Mail: [karina.saak@siegburg.de](mailto:karina.saak@siegburg.de)

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Planung der Straßenbeleuchtung für den neu zu errichtenden Verkehrsstich (Planstraße) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Thema „Straßenbeleuchtung“ wurde im Rahmen der auszuschreibenden Planungsleistungen für den Verkehrsstich behandelt und erfolgt in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR.

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Kreisstadt Siegburg  
Stadtplanung und Denkmalschutz  
Frau Vera Lansmann  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

Ansprechpartner:  
Ralf Mundorf  
Geschäftsbereich:  
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368  
Fax: 02241 306 373  
ralf.mundorf@rsag.de

7. September 2018

**Bebauungsplan Nr. 49/7,**  
Plangebiet: Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Siegburger Zentrum  
**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Lansmann,

danke für Ihre Mitteilung vom 6. September 2018.

Von Seiten der RSAG AöR werden zum dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass ein Befahren des Verbindungsstichs zwischen Ringstraße und Burggasse nur für Pkw und Transporter bis 7,5 t angestrebt wird. Daher werden unsere Sammelfahrzeuge die geplante Verkehrsfläche nicht befahren.

Um eine Abfallentsorgung im Plangebiet zu gewährleisten, müssen alle neu anfallende Abfallsammelgefäße, am Tage der Abfuhr an der Ringstraße und der Burggasse bereitgestellt werden. Es wäre von Vorteil, wenn für diesen Verwendungszweck eine Aufstellfläche ausgewiesen wird.

Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (vorher BGI 5104) und **RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Im Bebauungsplangebiet werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen.

Die neu zu errichtende Planstraße (Verkehrsstich zwischen Burggasse und Ringstraße), die als Brückenbauwerk realisiert werden soll, wird nicht von den Sammelfahrzeugen der RSAG befahren. Die Entsorgung des Gebiets erfolgt ausschließlich im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen jeweils vor dem Gebäude.

### 1.2.5 Stadtbetriebe Siegburg AöR - Fachbereich Parkraumbewirtschaftung, mit E-Mail-Schreiben vom 07.09.2018

#### **Lansmann, Vera**

---

**Von:** Nebel, Ingo  
**Gesendet:** Freitag, 7. September 2018 11:46  
**An:** Lansmann, Vera  
**Cc:** Kuchheuser, Claudia; Saak, Karina  
**Betreff:** AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Hallo Vera,

wie gerade besprochen sind unsere Stellplätze auf dem Grundstück Burggasse betroffen.

Bezgl. der Verkehrsführung über die Ringstraße Humperdinckstraße wäre es für den Betrieb des Parkzentrum Rhein-Sieg-Halle in folgenden Situationen hilfreich, wenn der Poller in der Ringstraße zur Humperdinckstraße entfallen würde:

1. Wenn alle Kurzparkerplätze im Parkzentrum Rhein-Sieg-Halle belegt sind, wird die Einfahrt Ringstraße gesperrt. Der Parksuchverkehr könnte dann von der Humperdinckstraße über die Ringstraße abfließen.
2. Die Einfahrt Bachstraße hat einen technischen Defekt. Parkkunden könnten dann schneller über die Einfahrt Ringstraße in das Parkzentrum Rhein-Sieg-Halle einfahren, ohne im Anlieferungsverkehr Krankenhaus stecken zu bleiben.

Beste Grüße  
Ingo

### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zum Thema Stellplätze auf dem Grundstück Burggasse 3:

- Inzwischen ist die Stadt Siegburg Eigentümerin der Grundstücksflächen Burggasse 3 und Ringstraße 60. Alle Mietverträge für die Stellplätze im Innenhof der Burggasse 3 wurden seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR per 31.02.2022 gekündigt.

Zum Thema Verkehrsführung:

- Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde im Dezember 2018 für den Bereich Kaiserstraße/Krankenhausviertel ein Verkehrskonzept erstellt. Nach der Präsentation der Ergebnisse im Planungsausschuss am 11.02.2019 wurde entschieden, in der Humperdinckstraße eine geänderte Verkehrsführung als Probetrieb einzurichten.

Nach der Auswertung der gesammelten Erfahrungen beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2019 die dauerhafte Einführung der Einbahnstraßenregelung für die Humperdinckstraße – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Ringstraße. Damit wurden folgende Änderungen dauerhaft umgesetzt: Die Durchfahrtsperre zwischen Humperdinckstraße und der unteren Ringstraße wurde geöffnet, die Humperdinckstraße wurde ab der Heinrichstraße bis zur Ringstraße durchgängig zur Einbahnstraße. Radfahrer können die Einbahnstraße auch in Gegenrichtung befahren, aus Richtung Friedensplatz ist die Ringstraße aber nur bis zum abgesenkten Poller befahrbar.



1.2.6 Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf, mit Schreiben vom 07.09.2018

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg  
Ordnungs- und Gewerbeabteilung  
53719 Siegburg

Datum 07.09.2018  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382060-606/18/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Siegburg, Bebauungsplan Nr. 49/7

Ihr Schreiben vom 06.09.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

Im Auftrag

(Brand)

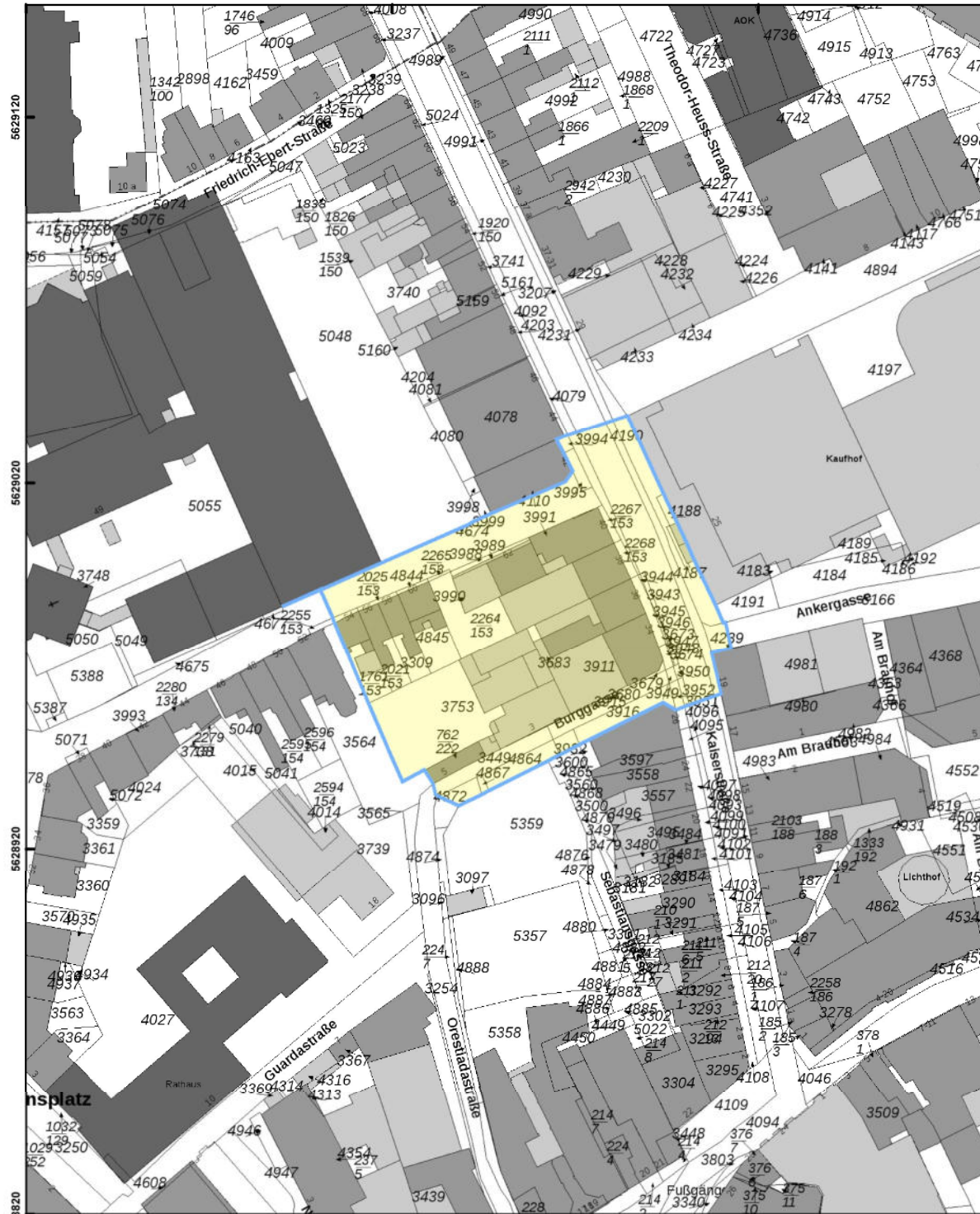
Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

373538

373638

373738



5628920

5629020

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920

5628920














5628920

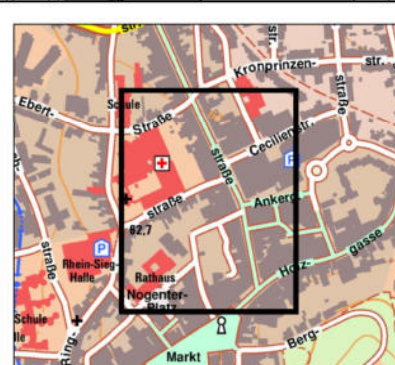
5628920

5628920

5628920

5628920

<b>Bezirksregierung Düsseldorf</b> 	<b>Legende</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li> ausgewertete Fläche(n)</li> <li> Blindgängerverdacht</li> <li> geräumte Blindgänger</li> <li> geräumte Fläche</li> <li> Detektion nicht möglich</li> <li> Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich</li> <li> Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Laufgraben</li> <li> Panzergraben</li> <li> Schützenloch</li> <li> Stellung</li> <li> militär. Anlage</li> </ul>
<b>Aktenzeichen :</b> <b>22.5-3-5382060-606/18</b>		
<b>Maßstab :</b> 1:1.500 <b>Datum :</b> 07.09.2018		
<p>Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.  <b>Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</b></p>		



### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Während der Kampfmittelbeseitigungsdienst davon ausgeht, dass eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich ist, empfiehlt die Kühn Geoconsulting GmbH, die im Bebauungsplanverfahren eine historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung durchgeführt hat, eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit, da es bei der Durchsicht von Bauakten und Recherche im Stadtarchiv vermehrt Hinweise auf Kampfhandlungen im Plangebiet gegeben hat.

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde daher folgender Hinweis aufgenommen:

#### Kampfmittel

*Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes. Allerdings wurden im Rahmen einer Altlastenerkundung bei der Durchsicht von Bauakten und Recherche im Stadtarchiv vermehrt Hinweise auf Kampfhandlungen im Plangebiet gefunden. Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird daher empfohlen.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.*

*Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.*

1.2.7 Unitymedia mit E-Mail vom 19.09.2018

Datum  
19.09.2018

Seite 1/1

**Bebauungsplan Nr. 49/7, Plangebiet: Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Siegburger Zentrum**

Sehr geehrte Frau Lansmann,

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 Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere **kostenlose** Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/>. Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde folgender Hinweis aufgenommen:

*Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH*

*Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.*

*Die Unitymedia teilt mit, dass sich Leitungen des Unternehmens auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.*

*Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen von ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Die Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/> oder per Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140.*

1.2.8 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung, mit Schreiben vom 28.09.2018

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

Stadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsicht  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung**  
**- Fachbereich 01.3 -**  
Frau Fischer  
**Zimmer:** 5.21  
**Telefon:** 02241/13-2323  
**Telefax:** 02241/13-3116  
**E-Mail** theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
E-Mail v. 06.09.2018; Frau Lansmann

**Mein Zeichen**  
01.3-Fi

**Datum**  
28.09.2018

**Bebauungsplan Nr. 49/7**

Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Stadtzentrum  
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB i.V. mit § 13a BauGB

Anlagen: 1) Übersichtskarte aus dem Hinweis- und Altlastenkataster  
2) Datenblatt und Übersichtskarte zur GMWS Nr. 8430-071

Sehr geehrte Frau Lansmann,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

**Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Planung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung liegt nicht vor und wird im weiteren Verfahren geregelt.

Es bestehen keine Bedenken, wenn vor Baubeginn die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse oder Änderungen bestehender wasserrechtlicher Erlaubnisse dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Fachbereich Gewässerschutz) vorgelegt werden.

**Altlasten**

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz weist darauf hin, dass im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises –innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes- ein Altstandort mit der Registriernummer 5209/1021-0 erfasst ist (siehe Anlage 1).

Im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Siegburg wurde unter der Adresse Burggasse 3 ein ehemaliger Betriebsstandort ermittelt, in dem wassergefährdende Stoffe zum Einsatz gekommen sind. Nach vorliegen

Angaben haben sich hier in der Vergangenheit ein Pharma-Großhandel mit Eigenverbrauchstankstelle und ein Betrieb zur Herstellung von Gasdruckmessgeräten befunden.

Aufgrund fehlender umweltgeologischer Informationen bzw. Gutachten können zum heutigen Zeitpunkt keine Beurteilungen hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und deren Auswirkungen auf die Planungen erfolgen.

Es wird daher angeregt, eine historische Recherche durchführen zu lassen, um mögliche Kontaminationsverdachtsstellen zu lokalisieren. Je nach Ergebnis der historischen Recherche wird ggf. eine orientierende Bodenuntersuchung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich. Es wird empfohlen das Untersuchungsprogramm im Vorfeld mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

### Grundwassermessstelle

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes, neben dem rückzubauenden Haus „Ringstraße 60“, befindet sich die Grundwassermessstelle mit der Nr. 8430-071 (siehe Anlage 2). Diese Messstelle wird auch zukünftig zur weiteren Grundwasserbeobachtung benötigt.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme/Rückbaumaßnahme ist dafür Sorge zu tragen, dass die Messstelle erhalten wird. Es wird angeregt, die Lage der Grundwassermessstelle im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen und auf den erforderlichen Erhalt hinzuweisen.

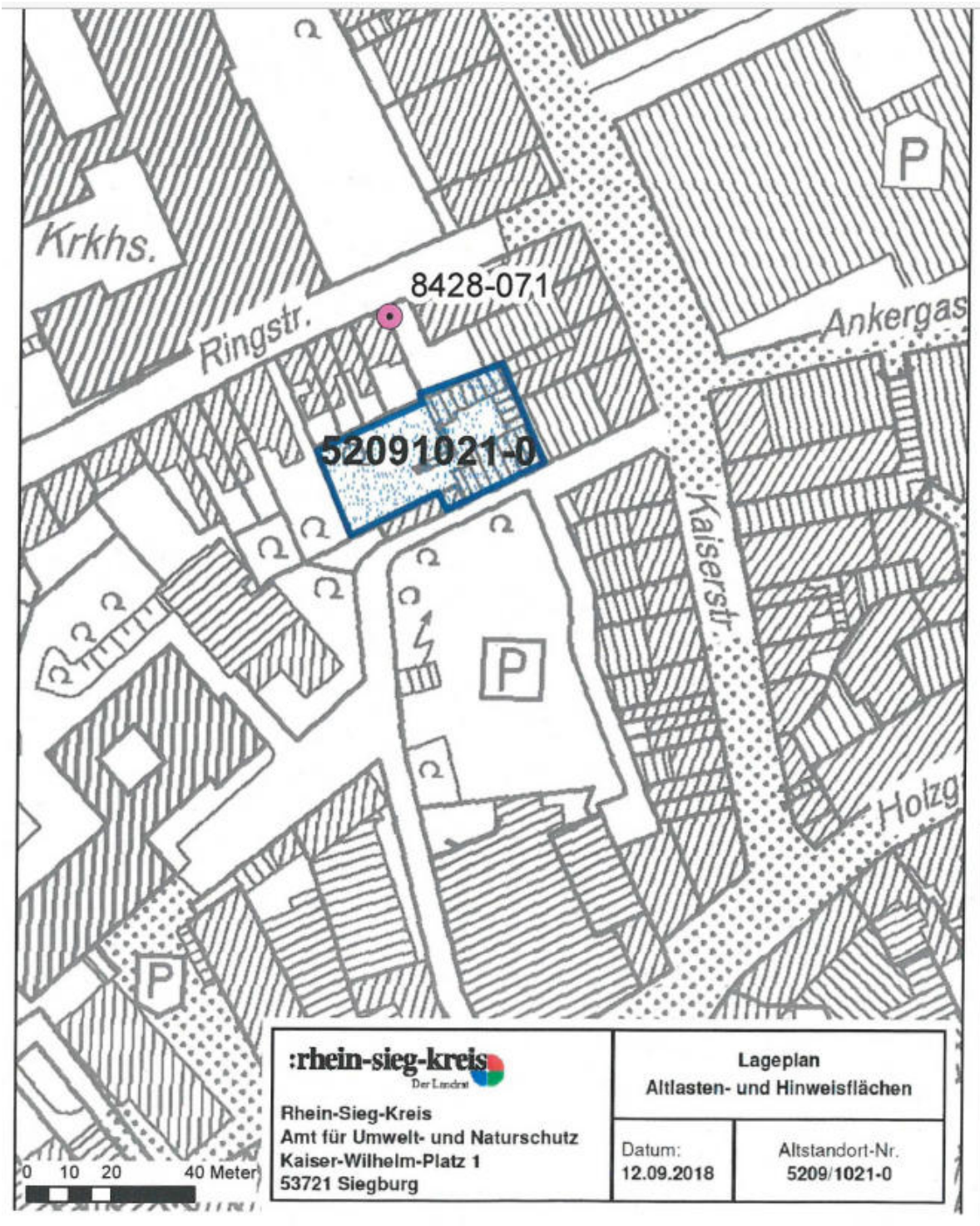
Sollte es dennoch erforderlich werden die Grundwassermessstelle rückzubauen, ist für die Positionierung und den Bau dieser Ersatz-Grundwassermessstelle im Vorfeld eine Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz vorzunehmen.

### Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert entsprechend der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit dem Erlass des MKULNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung. Es wird darum gebeten, das Ergebnis der Prüfung dem Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

RHEIN-SIEG-KREIS															
Grundwassermeßstelle 8428-071															
STUA-Nr.:	TK-Altlast: 5209 -														
Sonst. Bez.:															
Koordinaten ermittelt am: 17.09.07															
Rechts: 25 85 739	Hoch: 98 29 968														
Höhen m ü. N.N. Niv.Pkt.: 52091209 ermittelt am: 17.09.07															
MPH: 63,79 m	Gelände: 63,83 m														
Eigentümer/Betreiber:															
Gemarkung:	Flur: Flst.:														
Lage/Geländeform: Hofzufahrt															
Durchmesser: 25 mm	Ausführung Bild Nr.: 7														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Strassenkappe</th> <th>Stahldeckel</th> <th>Betondeckel</th> <th>Überflur</th> <th>Brunnen</th> <th>Sonstiges</th> <th>Anmerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Strassenkappe	Stahldeckel	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung							
Strassenkappe	Stahldeckel	Betondeckel	Überflur	Brunnen	Sonstiges	Anmerkung									
Bemerkungen:															
Sonderkappe mit 24mm Sechskant,															



Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung mit Anregungen und Hinweisen zu den Themen Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten, Grundwassermessstelle sowie Natur-/Landschafts- und Artenschutz wurde folgendermaßen berücksichtigt:

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung:

Es wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Eine Planung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße zwischen Ringstraße und Burggasse und der daran angrenzenden Flächen liegt bislang nicht vor und wird im Rahmen der auszuschreibenden Planungsleistungen für die Errichtung des Verkehrsstichs in Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser, erstellt.

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.

- Altlasten:

Die Kühn Geoconsulting GmbH wurde von der Stadtverwaltung mit einer historischen Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 49/7 im Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse beauftragt. Das Ziel ist eine Bewertung hinsichtlich möglicher Belastungen im Boden, im Grundwasser und in der Bodenluft. Es sollte in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz - Grundwasser und Bodenschutz - des Rhein-Sieg-Kreises zunächst geklärt werden, ob ein weiterführender Untersuchungsbedarf im Hinblick auf die geplante Nutzung besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die im Hinweis- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit der Registriernummer 5209/1021-0 erfasst ist. In der Burggasse 1 - 3 im Geltungsbereich des Plangebietes befand sich in den 1950er Jahren ein Pharma-Großhandel mit Eigenverbrauchstankstelle mit einem 3.000 Liter umfassenden Erdtank. In diesem ehemaligen Betriebsstandort sind wasser- sowie bodengefährdende Stoffe zum Einsatz gekommen. Die Firma Kühn Geoconsulting GmbH stellt deshalb in der durchgeführten historischen Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung eine Altlastenrelevanz für die Burggasse 1 - 3 (Flurstück 3753) dar. Weitere altlastenrelevante Gefährdungspotenziale, die durch die ehemaligen oder aktuellen Nutzungen der Flächen im Plangebiet ausgehen könnten, liegen laut gutachterlichem Bericht nicht vor. Eine Beurteilung hinsichtlich der möglichen Bodenbelastungen und ihrer Auswirkungen kann auf Grundlage der vorhandenen Daten nicht erfolgen. Da sich die ehemalige Tankstelle mit der Lage der geplanten Stichstraße überschneidet, entsteht laut Gutachten der Kühn Geoconsulting GmbH ein Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Verunreinigungen von Boden und Grundwasser in Form einer orientierenden Bodenuntersuchung gemäß dem Bundesbodenschutzgesetz, um mögliche Kontaminationsverdachtsstellen lokalisieren zu können.

Bei der Durchsicht der Bauakten und Recherche im Archiv gab es vermehrt Hinweise auf Kampfhandlungen im Plangebiet. Der Gutachter empfiehlt daher, im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit durchzuführen.

Einzelheiten sind dem *Bericht - Historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung* (Kühn Geoconsulting), 21.08.2019 zu entnehmen, der als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.

Ergänzend zum vorliegenden *Bericht - Historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung* vom 21.08.2019 wurde die Kühn Geoconsulting GmbH von der Stadtverwaltung Siegburg mit einer Orientierenden Altlastenuntersuchung für den Bereich des Flurstücks 3753, Burggasse 1 – 3 in Siegburg, innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 49/7 beauftragt. Das Erfordernis zur Durchführung der Untersuchung sowie das Untersuchungsprogramm wurden vor der Beauftragung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz - Grundwasser und Bodenschutz - des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Hinsichtlich der durchgeführten Untersuchungen lässt sich festhalten, dass der Boden keine geruchlichen und größtenteils keine visuellen (Ausnahme Hausbrandmaterial RKS 6) Auffälligkeiten aufzeigte. In der Laboranalytik wurden die untersuchten Verdachtsparameter Mineralölkohlewasserstoffe, LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BTEX (leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole) nicht nachgewiesen. Für den Parameter PAK wurden in zwei Proben erhöhte Werte (im Bereich LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 und dem LAWA- Maßnahmenschwellenwert) (LAGA=Bund/Länder-



Arbeitsgemeinschaft Abfall, LAWA=Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung wird aktuell und auch für eine zukünftige Nutzung keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch gesehen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird aktuell keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser gesehen. Für eine zukünftige Nutzung mit einer Neugestaltung des Geländes sind die festgestellten PAK-belasteten Böden im Bereich des Flurstücks 907 neu zu bewerten.

Um eine potenzielle Belastung der Bodenluft zu untersuchen, wurde eine Laboranalytik für BTX (Benzol/Toluol/Xylol) und LHKW durchgeführt. Beide Parameter wurden nicht nachgewiesen. Aufgrund der auffälligen Vor-Ort-PID – Messwerte (PID=Photoionisationsdetektor) ist eine Gefährdung hinsichtlich der Bodenluftbelastung jedoch nicht gänzlich auszuschließen. In diesem Zusammenhang sind im Falle größerer Eingriffe in den Boden während der Bauausführung, die Vorgaben der DGUV 101-004 (kontaminierte Bereiche) zu beachten.

Einzelheiten sind dem *Bericht – Orientierende Altlastenuntersuchung* (Kühn Geoconsulting), 21.08.2020 zu entnehmen, der als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.

- Grundwassermessstelle:

Die Lage der Grundwassermessstelle wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Zudem wurden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

*Im nördlichen Randbereich des Plangebietes, neben dem rückzubauenden Haus „Ringstraße 60“, befindet sich die Grundwassermessstelle mit der Nr. 8430-071. Diese Messstelle wird auch zukünftig zur weiteren Grundwasserbeobachtung benötigt. Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme/Rückbaumaßnahme ist die Messstelle zu erhalten.*

*Sollte es dennoch erforderlich werden die Grundwassermessstelle rückzubauen, ist für die Positionierung und den Bau dieser Ersatz-Grundwassermessstelle im Vorfeld eine Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Fachbereich Boden- und Grundwasserschutz vorzunehmen.*

- Natur-/ Landschafts- und Artenschutz:

Es wurden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

*Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I) gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt.*

*Die artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage zur Bebauungsplanbegründung) hat ergeben, dass geeignete Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die Zwergfledermaus sowie für weitere gebäudebewohnende Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz festgelegt:*

*Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen der Baubeginn und der Rodungszeitpunkt gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Außerdem ist es notwendig, vor Abbruch der abzureißenden Gebäude eine Begehung durchzuführen, um eine Nutzung des Gebäudes als Wochenstube oder Winterquartier von Zwergfledermaus, Großem Mausohr oder anderen gebäudebewohnenden Fledermausarten auszuschließen.*


*Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei den zu berücksichtigenden Arten bei Anwendung der v. g. Vermeidungsmaßnahmen keine Verschlechterung der Lokalpopulation durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ersichtlich ist. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind somit nicht feststellbar. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des*

*Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind.*

*Nähere Einzelheiten sind auch im Umweltbericht (Teil B der Bebauungsplanbegründung) beschrieben.*

Das Ergebnis der Artenschutzrechtliche Prüfung wurde dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der durchzuführenden Offenlegung vorgelegt.

1.2.9 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit E-Mail vom 05.10.2018 und 11.12.2018

  
Qualität für Menschen

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Kreisstadt Siegburg  
- Der Bürgermeister -  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

Datum und Zeichen bitte stets angeben  
05.10.2018  
333.45 - 129.1/18-005

Herr Becker  
Tel. 0228 9834-187  
Fax 0221 8284-0778  
oliver.becker@lvr.de

**Bebauungsplan Nr. 49/7**  
hier: **Belange des Bodendenkmalschutzes**  
Ihre EMail vom 06.09.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Bodendenkmals SU 161, historische Altstadt von Siegburg. Durch die Planung selbst werden sowohl der Stadtgraben als auch die Stadtmauer tangiert.

Es ist einerseits geplant, die vorhandenen Bauflächen zum Stadtgraben hin zu vergrößern, andererseits eine neue Stichstraße von Ringstraße zur Burggasse zu erstellen. Beide Maßnahmen würden Eingriffe in hoch erhaltene Bodendenkmalsubstanz bedeuten.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG im Plangebiet erhalten ist. Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809 2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an [Anregungen@lvr.de](mailto:Anregungen@lvr.de)

Besucheranschl.: 53115 Bonn, Endericher Straße 129, 129a und 133  
DB-Hauptbahnhof Bonn, Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße, Linien 608, 609, 610, 611, 800, 843, 845  
USt-Nr.: DE 122 655 980, Steuer-Nr.: 214/5011/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung  
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Heiba  
IBAN: DE84 3305 0000 0000 0600 01, BIC: WELADEDXXX  
Postbank  
IBAN: DE95 3701 0050 0000 3645 01, BIC: PBNKDE330

592-C01-1-2005

22.10.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzbereich des ortsfesten Bodendenkmals unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 9 Abs. 1 DSchG NRW. Diese Erlaubnis ist nur zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 2 Buchst. a DSchG NRW). Gründe des Denkmalschutzes stehen einer Maßnahme aber immer dann entgegen, wenn eine mehr als nur geringfügige Verschlechterung zu erwarten ist.

Insofern ist hinsichtlich einer Bobauung innerhalb der erweiterten Bauflächen sicherzustellen, dass im Zuge sämtlicher Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung der Denkmalverträglichkeit die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen ist, welche ihre Entscheidung im Benehmen mit mir trifft (§ 21 Abs. 4 DSchG NRW). Hier können archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu tragen (§ 29 DSchG NRW).

Im Bereich der Stadtmauer ist zu erwarten, dass sich im Erdreich wichtige archäologische Informationen erhalten haben. Insbesondere können bei der Errichtung der Stichstraße ggf. die Fundamente der Stadtmauer tangiert werden, welche jedoch in jedem Fall zu erhalten sind.

Es sind daher im Vorfeld dieser Baumaßnahmen durch archäologische Sachverhaltsermittlung Lage und Erhaltung der untertägigen Bausubstanz hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit zu klären. Diese wäre dann ggf. im Zuge einer Neuausrichtung der Umsetzungsplanungen in diese zu integrieren, um so deren Denkmalverträglichkeit sicherzustellen. Diese archäologischen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu gewährleisten (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW).

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erforderlich ist, welche die Obere Denkmalbehörde, hier der Rhein-Sieg-Kreis, im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Des Weiteren sollte der durch die geplante Stichstraße dann öffentlich sichtbare Stadtgraben dahingehend neugestaltet werden, dass dieser zur Stadtmauer hin als Graben erkennbar ist. Einzelheiten hierzu können jedoch erst nach Vorlage einer detaillierteren Planung der Stichstraße geklärt werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Becker

---

**Von:** Becker, Oliver  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Dezember 2018 16:37  
**An:** 'vera.lansmann@siegburg.de' <vera.lansmann@siegburg.de>  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 49/7

Sehr geehrte Frau Lansmann,

für das angenehme und konstruktive Gespräch am gestrigen Montag darf ich mich bei Ihnen an dieser Stelle noch einmal bedanken.

Ich hatte ja zugesagt, Ihnen in Ergänzung zu meiner Stellungnahme vom 05.10.2018 einen Formulierungsvorschlag für den o.g. Bebauungsplan zukommen zu lassen, welcher die bodendenkmalpflegerischen Belange aus unserer Sicht aus- und hinreichend berücksichtigt:

**„Der Abbruch der Bestandsbauten sowie die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 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.“**

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

[oliver.becker@lvr.de](mailto:oliver.becker@lvr.de)  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Hinweise des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege gem. Stellungnahme vom 05.10.2018 zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes wurden in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde gem. Formulierungsvorschlag des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege per ergänzender E-Mail vom 11.12.2018 folgender Hinweis aufgenommen:

Bodendenkmalschutz

*Der Abbruch der Bestandsbauten sowie die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 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.*

Damit wurden die bodendenkmalpflegerischen Belange aus- und hinreichend berücksichtigt.

**Lansmann, Vera**

---

**Von:** Hamacher, Elke <Elke.Hamacher@lvr.de>  
**Gesendet:** Montag, 15. Oktober 2018 19:19  
**An:** Lansmann, Vera  
**Cc:** Mieves, Kornelia  
**Betreff:** AW: Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Lansmann,  
Von dem Vorhaben sind mit den Resten der ehemaligen Stadtmauer in der rückwärtigen Außenwand des Anwesens Burggasse 5 Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege am Rande betroffen. Schäden an der Mauer sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodendenkmals ist das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Elke Hamacher  
Gebietsreferentin Bau- und Kunstdenkmalpflege

**LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland**

Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Abtei Brauweiler  
Ehrenfriedstr. 19  
50259 Pulheim  
Tel.: +49 (0) 22 34 / 98 54 - 544  
Fax: +49 (0) 221 / 82 84 - 30 26  
E-Mail: [elke.hamacher@lvr.de](mailto:elke.hamacher@lvr.de)  
Web: [www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.denkmalpflege.lvr.de](http://www.denkmalpflege.lvr.de)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme von der Unteren Denkmalbehörde folgender Hinweis aufgenommen:

Baudenkmalschutz

*Innerhalb des Plangebietes sind Belange des Baudenkmalschutzes in folgenden Punkten betroffen:*

Ringstraße 54 - Wohnhaus

*Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 91 am 15.08.1990 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.*

Ringstraße 56 - Wohnhaus

*Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 194 am 10.05.1994 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.*

Ringstraße 58 - Wohnhaus

*Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 202 am 20.06.1994 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.*

Burggasse 5 - Stadtmauer (Teilstück)

*Das Teilstück der historischen Stadtmauer im Bereich Burggasse 5 ist unter der lfd. Nummer 7 am 30.10.1984 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.*

*Innerhalb des Plangebietes sind mit den Resten der ehemaligen Stadtmauer in der rückwärtigen Außenwand des Anwesens Burggasse 5 Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege am Rande betroffen. Schäden an der historischen Stadtmauer sind zu vermeiden.*

*Die Untere Denkmalbehörde weist darauf hin, dass es sich bei dem nördlich daran anschließenden Bereich der Parzelle 4069-5-3753 um ein Teilstück des historischen Stadtgrabens handelt. Dieser ist nicht separat in die Denkmalliste eingetragen, steht aber im direkten inhaltlichen Bezug zur Stadtmauer, sodass auch er im Rahmen des Umgebungsschutzes denkmalrechtlichen Vorgaben unterliegt.*

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde hinsichtlich des Bodendenkmals beteiligt; Abstimmungen hinsichtlich des weiteren Vorgehens sind erfolgt.





**WESTNETZ**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne kommen wir Ihrem Wunsch um Überlassung von Bestandsplanunterlagen für die Versorgungseinrichtungen in dem oben genannten Bereich nach. Die vorhandenen Bestandsplanunterlagen sowie die dazugehörigen Ergänzungen (Zeichenerklärungen, Schutzanweisung für Versorgungsanlagen) werden Ihnen mit diesem Schreiben zur Verfügung gestellt.

Bei den Bestandsplanunterlagen ist zu beachten, dass die Fortführung dieser Unterlagen einen angemessenen Bearbeitungszeitraum erfordert. Dadurch entstehende Fortführungsrückstände können zur Unvollständigkeit der Bestandsplanunterlagen bzw. der Bestandsdaten führen. Sofern im Bereich dieser Auskunft Veränderungen/Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen noch nicht dokumentiert sind, ist ein entsprechender Planungs-/Baueintrag als Linie, Linienzug und/oder schraffierte Fläche in der Farbe Orange in den Bestandsplanunterlagen vorhanden. In diesen Fällen sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Fortführungs- / Veränderungsnachweise (Feldbücher, Bauberichte, Bohrprotokolle, Muffen- oder Montagezeichnungen etc.) anzufordern.

Gebiete, die nicht für die Internet-Planauskunft freigegeben sind und nur auf herkömmlichen Wege beauskunftet werden können, sind durch eine vollflächige Abdeckung in der Farbe Orange gekennzeichnet. Sofern im Bereich dieser Auskunft entsprechende Flächen ausgeprägt sind, sind Sie dazu verpflichtet, sich mit dem zuständigen Regionalzentrum / Netzbezirk der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Bestandsplanunterlagen anzufordern. Bohrprotokolle werden bei der Online-Auskunft nicht automatisiert ausgegeben. Bitte nehmen Sie mit uns (zuständiges RZ / Netzbetrieb) Kontakt auf, wenn folgende Hinweise in den übersandten Planunterlagen vermerkt sind: „HLB“, „Flow-TEX“, „Spülrohrverfahren“, „Bohrein- und austritt“. Sollten Sie folgende Symbole  und , die ebenfalls auf das Horizontal-Lenk-Bohrverfahren hinweisen im Planwerk vorfinden, ist die Kontaktaufnahme mit Westnetz ebenso unerlässlich.

Sie erkennen mit der Anforderung der elektronischen Auskunft die Bedingungen der Nutzungsvereinbarung sowie dieser Niederschrift an und verpflichten sich, diese Vorgaben zu beachten. Des Weiteren verpflichten Sie sich, sämtliche Unterlagen einschließlich dieser Niederschrift ständig auf der Baustelle vorzuhalten, damit sie den mit den Bauarbeiten beauftragten Mitarbeitern jederzeit vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Planauskunft ist maximal für einen Zeitraum von drei Wochen, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung der Unterlagen durch die Westnetz GmbH, gültig. Der Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Auskunftserteilung und dem Baubeginn darf nicht länger als zehn Tage sein, andernfalls wird eine erneute Planauskunft erforderlich. Die mit dieser Auskunft überlassenen Unterlagen sind in jedem Einzelfall von Ihnen auf Vollständigkeit und Lesbarkeit der Bestandsplanunterlagen im gesamten Bereich der Baumaßnahme in eigener Verantwortung zu überprüfen. Sind die Bestandsplanunterlagen unvollständig, nicht lesbar oder fehlen im Auskunftsbereich Informationen (z. B. Planhintergrund, digitalisierte Trassenverläufe etc.), so sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme persönlich oder auf dem elektronischem Weg eine erneute Planauskunft bei der Westnetz GmbH einzuholen.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet keine Auskünfte zu Anlagen oder Anlagenteilen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes (Hoch- und Höchstspannungsversorgungseinrichtungen mit Kabel- und Freileitungsnetzen sowie dazugehörigen Steuer- und Telekommunikationsleitungen). Sollten in dieser Bestandsplanauskunft Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes enthalten sein, so erfolgt die Dokumentation dieser Einrichtungen lediglich rein nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit das Stromversorgungs-Übertragungsnetz betroffen ist, wird der zuständige Fachbereich informiert. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme. Auskünfte und Angaben zu den Versorgungseinrichtungen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes können im Übrigen jederzeit beim zuständigen Fachbereich der Westnetz GmbH, Florianstr. 15-21 in 44139 Dortmund (E-Mail: [Stellungnahmen@Westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@Westnetz.de)) angefordert werden.





Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungsnetzes innerhalb eingezäunter Umspannanlagen nur teilweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sie verpflichten sich bei Bedarf unter der o.g. E-Mail-Adresse mit der Westnetz GmbH in Verbindung zu setzen und die entsprechenden Detailpläne zu Umspannanlagen anzufordern.

#### **Freistellungsvermerk:**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen.

Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden nicht begründet werden.

Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in ihrer Höhenlage, verpflichten Sie zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen haben Sie die Westnetz GmbH unverzüglich zu informieren. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsgebiet der Westnetz GmbH, so dass ggf. noch **mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss**, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Plänen ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überbauen der Kabel und Leitungen ist nicht gestattet. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen.

**Vor Beginn der Arbeiten in der Nähe von Hochdruck-Gasleitungen (rot in der Sparte Gas ausgeprägt) muss durch die zuständige Betriebsabteilung der Westnetz GmbH anhand des aktuellen Planwerks zwingend eine Einweisung vor Ort durchgeführt werden. Bitte nehmen Sie spätestens 3 Arbeitstage (Montags bis Freitags) vor Beginn der Arbeiten Kontakt unter der folgenden Rufnummer auf:**

**Technische Meldeannahme (TMA)      0800 93786389\*      (Stichwort: TECHNIK oder PLANAUSKUNFT)**

Die v.g. Rufnummer steht während der üblichen Geschäftszeiten (Mo.-Do. 07:30–15:30 Uhr, Fr. 07:30-13:00 Uhr) zur Verfügung. Außerhalb dieser Zeiten ist in dringenden Fällen der Kontakt über die u.a. Störungsannahme Gas möglich.

**Beschädigungen der Versorgungseinrichtungen sind unverzüglich der Störungsannahme der Westnetz GmbH zu melden!**

**Störungsannahme Strom, Wasser, Wärme, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung:**

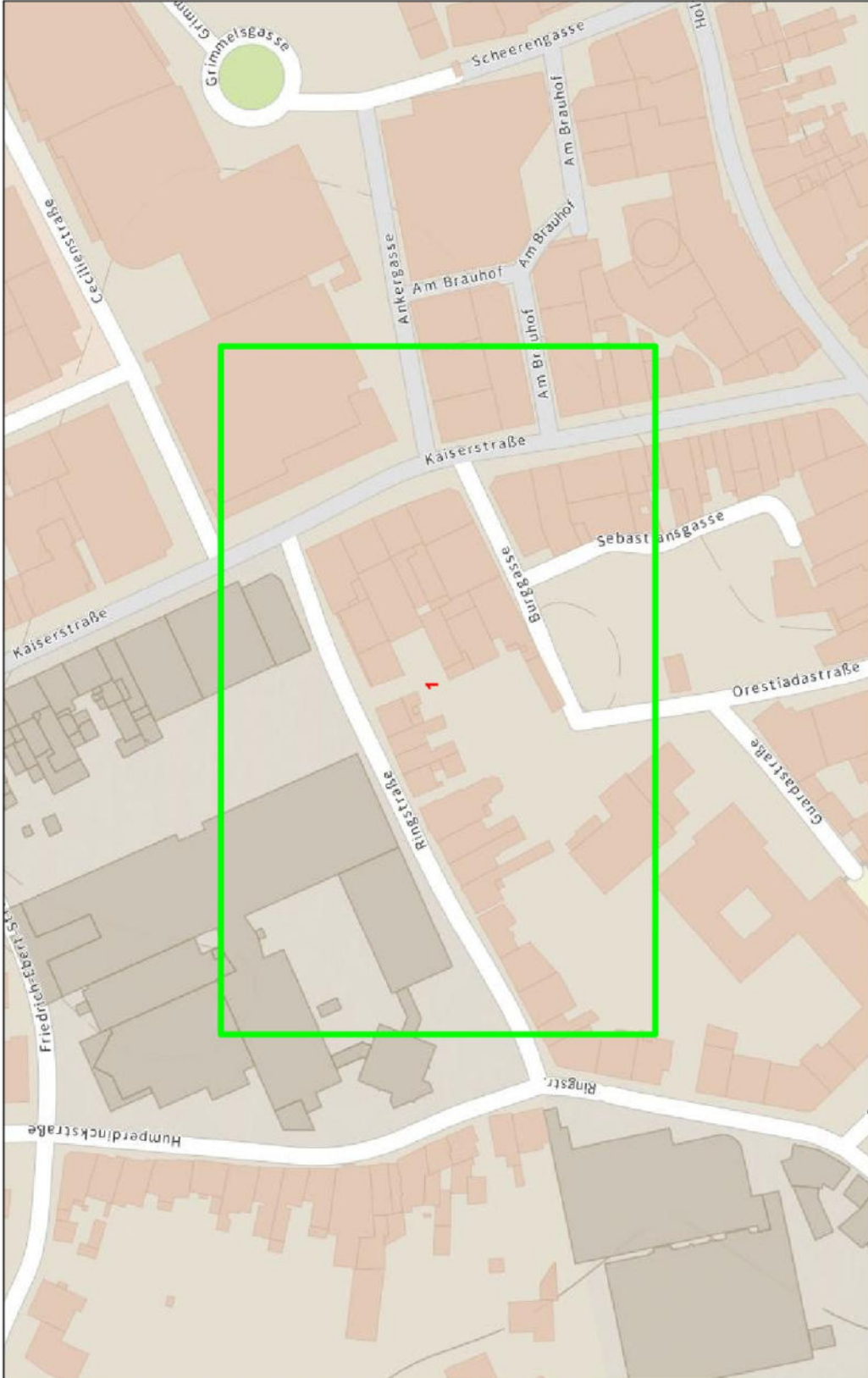
**0800 4112244**      Kostenlos

**Störungsannahme Gas:**

**0800 0793427**      Kostenlos

Westnetz GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erzeugt und ist ohne Unterschriften gültig.



<b>Online - Planauskunft Strom</b>	
Maßstab: 1:1000 Verwendungszweck: Planung allgemein Ort: Siegburg Datum: 2018/11/07 09:46 Druckername:	Firma: enegys SE Blatt:
	
	
In den Bereichen mit Linien überfliegen in Orange markierte Gebiete. Online- Planauskunft ist nicht verbindlich. Besuche an der zuständigen EZT	
<b>WESTNETZ</b> Teil von Eneggy	

© Geodateninfrastruktur der Stadt, Vermessungs- und Katasterverwaltung



**WESTNETZ**  
Teil 2 von 3 Anlagen

**Online - Plansukzunt Strom**

Maßstab:	1:500	Firma:	inogy SE
Verwendungszweck:	Planung abgrenzen		
Ort:	Stuttgart		
Sinn:	Bürgerhaus		
Datum:	2014.11.07.08.48	Blatt:	1

In den Bereichen mit Linien oder Flächen  
in Orange ist eine planmäßige Online-  
Anlagenplanung vorgesehen.  
Bei Suchen sind die Suchergebnisse zu prüfen.

© Geobasisinformationen der Stadt, Vermessungs- und Katasterverwaltungen

## Zeichenerklärung Strom/FTTx (Auszug)

Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung	Objekte und Bezeichnung
<p><b>Anlagenobjekte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Schwerpunktstation</b></li> <li> <b>Ortsnetzstation</b></li> <li> <b>Ortsnetz-/Kundenstation</b></li> <li> <b>Kundenstation</b></li> <li> <b>Kabelverteiler NSP</b></li> <li> <b>Kabelverteiler BEL</b></li> <li> <b>Durchschleiftrennkasten NSP</b></li> <li> <b>Verteiler FM</b></li> <li> <b>Verteilerschacht FM</b></li> <li> <b>Verteiler FTTx (POP, MFG, KVZ)</b></li> <li> <b>Verteiler FTTx (KVS CU)</b></li> <li> <b>Verteilerschacht FTTx</b></li> </ul>	<p><b>Anschlussobjekte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Hausanschlusskasten</li> <li> Wandinbau-/Wandvorbaukasten</li> <li> Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz)</li> <li> Zähleranschlussssäule</li> <li> Privatanschluss (nur tlw. dokumentiert)</li> <li> Sonstiger Anschluss (tlw. mit Textzusatz) versorgt aus dem Beleuchtungsnetz</li> <li> Leuchtstelle (in der Regel Straßenleuchte)</li> <li> Anschluss FM</li> <li> Anschluss FTTx</li> </ul> <p><b>Trennstellen und Schalter:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Trennstelle NSP/BEL (Durchgang)</li> <li> Trennstelle NSP/BEL (kein Durchgang)</li> <li> Schalter NSP (Durchgang)</li> <li> Schalter NSP (kein Durchgang)</li> </ul> <p><b>Masten und Mast-Anbauteile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Dachständer</li> <li> Holzmast einfach mit Strebe</li> <li> Holzmast einfach mit Anker</li> <li> Holz-Doppelmast</li> <li> Holz-A-Mast</li> <li> Holz-Doppel-A-Mast</li> <li> Betonmast einfach</li> <li> Überspannungsableiter</li> <li> Beton-Doppelmast</li> <li> Kurzschlussanzeiger</li> <li> Stahl-Rohrmast</li> <li> Stahl-Doppelmast</li> <li> Stahl-Gittermast</li> <li> Stahlmast U-Mast</li> <li> Mast Material &amp; Bauart unbekannt</li> </ul>	<p><b>Sperrfläche für Baumaßnahmen</b></p> Planinhalt nicht aktuell deshalb separate Auskunft anfordern <p><b>Symbol für unsichere Leitungslage: ~</b></p> <p><b>Signalisierung von Leitungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Kabelmerkstein und Kabelmerkpfehl</li> <li> allgem. Merkzeichen für Betriebsmittel</li> <li> Hinweisschild</li> </ul> <p><b>Erläuterung der Abkürzungen:</b></p> <p>MSP = Mittelspannung (Stromspannung &gt;= 5 kV)          NSP = Niederspannung (Stromspannung = 1 kV)          BEL = Öffentliche Beleuchtung          HSP = Hoch- und Höchstspannung (&gt;= 110 kV) (im Planwerk nur tlw. dokumentiert)          FM = Fernmeldeleitungen/FM-Rohrsysteme          FTTx = Glasfaserleitungen/FTTx-Rohrsysteme          fremd, privat = Textangaben mit dem Hinweis auf Leitungen/Objekte im Fremd- oder Privatbesitz</p> <p><b>Leitungsobjekte im Privat- oder Fremdeigentum und damit nicht in der Verantwortung von WESTNETZ. Die Auskunft erfolgt durch den zuständigen Leitungsbetreiber.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Privatkabel NSP, Muffe (nur tlw. dokumentiert)</li> <li> Fremdleitung (evtl. mit Textzusatz für die Leitungsart) Angaben zum Leitungsbetreiber sind unverbindlich</li> </ul>
<p><b>Leitungsobjekte der WESTNETZ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> MSP Kabel &gt;= 30 kV, Muffen</li> <li> MSP Freileitung &gt;= 30 kV, Muffen</li> <li> MSP Kabel &lt;= 25 kV, Muffen</li> <li> MSP Freileitung &lt;= 25 kV</li> <li> NSP Kabel, Muffen, Kabelring</li> <li> NSP Freileitung</li> <li> BEL Kabel, Muffen, Kabelring</li> <li> BEL Freileitung</li> <li> FM Kabel, Muffen</li> <li> FM Luftkabel (Verlauf über Masten)</li> <li> FM-Rohrsystem, Rohrverbindung</li> <li> FTTx-Rohrsystem/-Kabel, Muffe</li> <li> HSP Kabel, Muffe</li> <li> HSP Freileitung</li> <li> Erdungskabel</li> <li> KKS Kabel</li> <li> Kabel außer Betrieb, Kabelring</li> </ul>		
<p><b>Kabelschutzrohre:</b></p> <p>Text: Anzahl &amp; Materialkürzel / Länge / Durchmesser</p> <p style="text-align: center;">4Y / 19.8 / 120</p>		
<p><b>Horizontal Lenk Bohrung:</b></p> <p>Am Bohreintritt erfolgt die Abbildung eines Kreises mit einem darin liegenden Dreieck. Die Spitze des Dreiecks zeigt die Bohrrichtung an. Das Schutzrohr kann den Textzusatz HLB enthalten.</p> <p style="text-align: center;">3Y / 17.5 / 125 HLB 0024</p>		

### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Westnetz GmbH teilt mit Leitungsauskunft vom 10.01.2019 mit, dass im Plangebiet Versorgungsleitungen (Strom) der Westnetz GmbH vorhanden sind. Bezüglich Fttx (Glasfasernetz), Gas, Wärme und Wasser wurde kein Bestand im Verteilnetz gemeldet. Zudem weist die Westnetz GmbH grundsätzlich darauf hin, dass im Stadtgebiet Siegburg neben den Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH weitere Versorgungsanlagen der Rhenag AG existieren. Die „Schutzanweisung Versorgungsanlagen“ der Westnetz GmbH ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde demzufolge folgender Hinweis aufgenommen:

### Versorgungsanlagen der Westnetz GmbH

*Im Plangebiet sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kaiserstraße und Burggasse) Versorgungsleitungen (Strom) der Westnetz GmbH vorhanden. Die „Schutzanweisung Versorgungsanlagen“ der Westnetz GmbH ist zu berücksichtigen.*

*Rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme ist persönlich oder auf dem elektronischen Weg eine erneute Planauskunft bei der Westnetz GmbH ( [Stellungnahmen@Westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@Westnetz.de) ) einzuholen.*

## 2.1.1 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 m<sup>2</sup>.  
1OG Gewerbe/Büro 2,75m mehr als 50 m<sup>2</sup>  
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, dass 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 Dachstuhl-sanierung/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 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 €		Ursprüngliches Budget (exkl. MWS)	
Grundstückanebenkosten		Notar u. Gerichtskosten		3.000,00 €		25.000,00 €	
Grundwerbsteuer				23.075,00 €		5.000,00 €	
				<b>26.075,00 €</b>		25.000,00 €	
						17.500,00 €	
						18.000,00 €	
						32.000,00 €	
						2.500,00 €	
						4.300,00 €	
						24.000,00 €	
						25.000,00 €	
						6.400,00 €	
						8.200,00 €	
						11.300,00 €	
						3.800,00 €	
						4.500,00 €	
						6.300,00 €	
						1.200,00 €	
						4.300,00 €	
						4.500,00 €	
						3.000,00 €	
						-	
						-	
						-	
						4.500,00 €	
						9.000,00 €	
						-	
						-	
						5.000,00 €	
						1.600,00 €	
						2.000,00 €	
						<b>368.700,00 €</b>	

Bauposten nach Gewerken aufgestellt		Ursprüngliches Budget (exkl. MWS)	
Tragwerk/Stahlträger		ca. 25.000,00 €	
Einfarbeiten (Aushub/Verfüllung)		ca. 5.000,00 €	
Mauwerk/Betonarbeiten		ca. 25.000,00 €	
Keller/Fundament inkl. Abdichtung		ca. 55.000,00 €	
Elektroinstallation		ca. 17.500,00 €	
Sanitär		ca. 18.000,00 €	
Heizung Gas/Solarthermie		ca. 32.000,00 €	
Sanitärobjekte, -Armaturen		ca. 2.500,00 €	
Eichtarbeiten		ca. 4.300,00 €	
Fensterbau m. Haustür o. Rolläden		ca. 24.000,00 €	
Dachdeckerarbeiten		ca. 25.000,00 €	
Putzarbeiten außen		ca. 6.400,00 €	
Putzarbeiten innen		ca. 8.200,00 €	
Trockenbau		ca. 11.300,00 €	
Fliesen nur Material		ca. 3.800,00 €	
Fliesenarbeiten (Verlegekosten)		ca. 4.500,00 €	
Treppenhaus (Belag komplett)		ca. 4.500,00 €	
Malerarbeiten		ca. 6.300,00 €	
Treppe (Beton)		ca. 6.300,00 €	
Geländer, Treppenaufg., Balkon		ca. 1.200,00 €	
Zuwegung/ Terrassen/Aussenanlage		ca. 4.300,00 €	
Türen / Tischler		ca. 4.500,00 €	
Gerüst f. 6 Monate		ca. 3.000,00 €	
Container		ca. 3.000,00 €	
Material Außenanlage		ca. - €	
Aufzug		ca. - €	
Zimmerei (Holzrahmenbau) (Wandarbeiten)		ca. 4.500,00 €	
Altsanarbeiten		ca. 9.000,00 €	
Denkmalfpflege		ca. - €	
Sonstiges		ca. 5.000,00 €	
Schließanlage		ca. 1.600,00 €	
Blitzschutz		ca. 2.000,00 €	
Summe		<b>368.700,00 €</b>	

Projektkosten		Ursprüngliches Budget (exkl. MWS)	
Renovierung		ca. 355.150,00 €	
Grundstücknebenkosten		ca. 26.075,00 €	
<b>Gesamt</b>		<b>381.225,00 €</b>	

Verkaufserlöse / m²		nach Sanierung	
Gewerbe		4.300,00 €	
<b>Gesamt</b>		<b>559.000,00 €</b>	
Übertrag E:32		-736.225,00 €	
		<b>NEGATIV -177.225,00 €</b>	

Finanzierung (Bank)		Miete/jezt.		Miete/jezt.	
Finanzierung (Bank)		400.000,00 €		28.740,00 €	
-		28.000,00 € KapDienst 7%		2.145,00 €	
-		25.740,00 € Mieteinnahme		-	
-		-2574,00 € 10 Prozent NK		-	
-		<b>4.834,00 € Umdeckkung</b>		-	
-		<b>-22.086,75 € AGA (normal)</b>		-	
Mieteinnahme bei € 16,00 warm		-		-	
Finanziert		400.000,00 €		-	
Eigenkapital		336.225,00 €		-	
Summe		355.150,00 €		-	

Projektkosten		Ursprüngliches Budget (exkl. MWS)	
Planung/Baugenehmigung/Baufreilegung		ca. 35.000,00 €	
Statik		ca. 4.300,00 €	
Prüfstatik		ca. 2.300,00 €	
Baugenehmigung		ca. 750,00 €	
Vermesser		ca. 3.200,00 €	
Energiegutachten		ca. 450,00 €	
Schallschutzgutachten		ca. 450,00 €	
Notar/ Gerichtskosten/Abgeschlossenheit		ca. - €	
<b>Gesamt</b>		<b>355.150,00 €</b>	

## Variante 2 - Neues Nutzungskonzept - zusätzliches Vollgeschoss

Erwerbskosten		Bestand		Unsprungliches Budget (exkl. MWST)	
Grundstückskosten		355.000,00 €		32.000,00 €	
Notar u. Gerichtskosten		3.000,00 €		20.000,00 €	
Grundverkehrssteuer		23.075,00 €		25.000,00 €	
		<u>26.075,00 €</u>		55.000,00 €	
Gewerbfäche (Gaststätte und Büro)		130,00 m²		18.000,00 €	
Wohnfläche 20G/DG		75,00 m²		40.000,00 €	
		205,00 m²	Miete/m²	2.500,00 €	
Nutzfläche KG		55,00 m²	Miete/Fläch.	4.300,00 €	
				30.000,00 €	
				25.000,00 €	
				12.000,00 €	
				4.000,00 €	
				11.300,00 €	
				7.500,00 €	
				6.300,00 €	
				3.500,00 €	
				6.000,00 €	
				12.000,00 €	
				2.300,00 €	
				450,00 €	
				3.200,00 €	
				4.500,00 €	
				3.000,00 €	
				-	
				-	
				-	
				12.500,00 €	
				15.000,00 €	
				20.000,00 €	
				-	
				5.000,00 €	
				1.600,00 €	
				2.000,00 €	
				<u>406.950,00 €</u>	
Projektmeßkosten				45.000,00 €	
Planung/Baugenehmigung/Baulosung				4.300,00 €	
Statik				2.300,00 €	
Prüfstatik				750,00 €	
Baugenehmigung				3.200,00 €	
Vermesser				450,00 €	
Energiegutachten				450,00 €	
Schallschutzgutachten				-	
Notar/Gerichtskosten/Abgeschlossenheit				<u>463.400,00 €</u>	
				-	
				<u>463.400,00 €</u>	

Baukosten nach Gewerken aufgeteilt		Unsprungliches Budget (exkl. MWST)	
Tragwerk/Stahlbeton	ca.	32.000,00 €	
Erdarbeiten (Aushub/Verfüllung)	ca.	20.000,00 €	
Mauerwerk/Betonarbeiten	ca.	25.000,00 €	
Keller/Fundament inkl. Abdichtung	ca.	55.000,00 €	
Elektroinstallation	ca.	23.000,00 €	
Sanitär	ca.	18.000,00 €	
Heizung/Wärmepumpe	ca.	40.000,00 €	
Sanitärobjekte, -Armaturen	ca.	2.500,00 €	
Estricharbeiten	ca.	4.300,00 €	
Fensterbau m. Haustür o. Rolläden	ca.	30.000,00 €	
Dachdeckerarbeiten	ca.	25.000,00 €	
Putzarbeiten außen	ca.	12.000,00 €	
Putzarbeiten innen	ca.	4.000,00 €	
Trochsenbau	ca.	11.300,00 €	
Fliesen nur Material	ca.	7.500,00 €	
Fliesenarbeiten (Verlegearbeiten)	ca.	6.300,00 €	
Treppenhaus (Belag komplett)	ca.	3.500,00 €	
Malarbeiten	ca.	6.000,00 €	
Treppe (Beton)	ca.	12.000,00 €	
Geländer, Treppenhaut, Balcon	ca.	2.300,00 €	
Zuwegung/ Terrassen/Außenanlage	ca.	450,00 €	
Türen / Tischler	ca.	3.200,00 €	
Gerüst 6 Monate	ca.	4.500,00 €	
Container	ca.	3.000,00 €	
Material Außenanlage	ca.	-	
Aufzug	ca.	-	
Zimmerer (Holzrahmenbau) (Wandlamagen)	ca.	-	
Abtissarbeiten	ca.	12.500,00 €	
Denkmalpflege	ca.	15.000,00 €	
Sonstiges	ca.	20.000,00 €	
Schließanlage	ca.	-	
Blitzschutz	ca.	5.000,00 €	
	ca.	1.600,00 €	
	ca.	2.000,00 €	
	ca.	<u>406.950,00 €</u>	

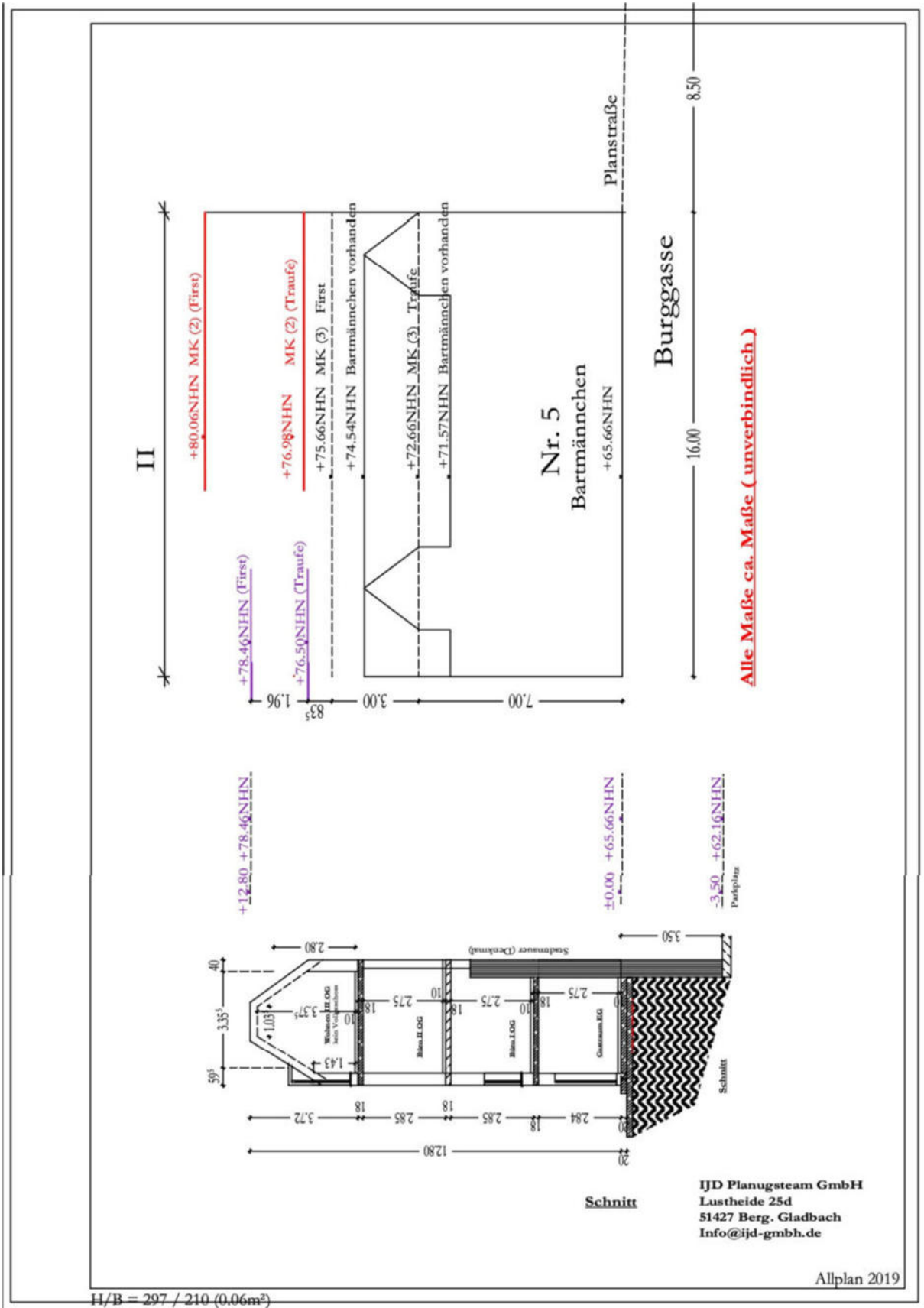
Finanzierung		Miete/m²		Miete/Fläch.	
Finanzierung 1 (Bank)	450.000,00 €				
Finanzierung 2 (KFW)	150.000,00 €				
	-4.500,00 € KapDienst 3%				
	31.500,00 € KapDienst 7%				
	40.500,00 € Mietentnahme				
	-4.059,00 € 10 Prozent NK				
	<u>531,00 € Überdeckung</u>				
	-25.334,25 € AGA (normal)				
	Mietentnahme bei € 16,50 warm				
Finanziert	600.000,00 €				
Eigenkapital	244.475,00 €				
Summe	<u>463.400,00 €</u>				

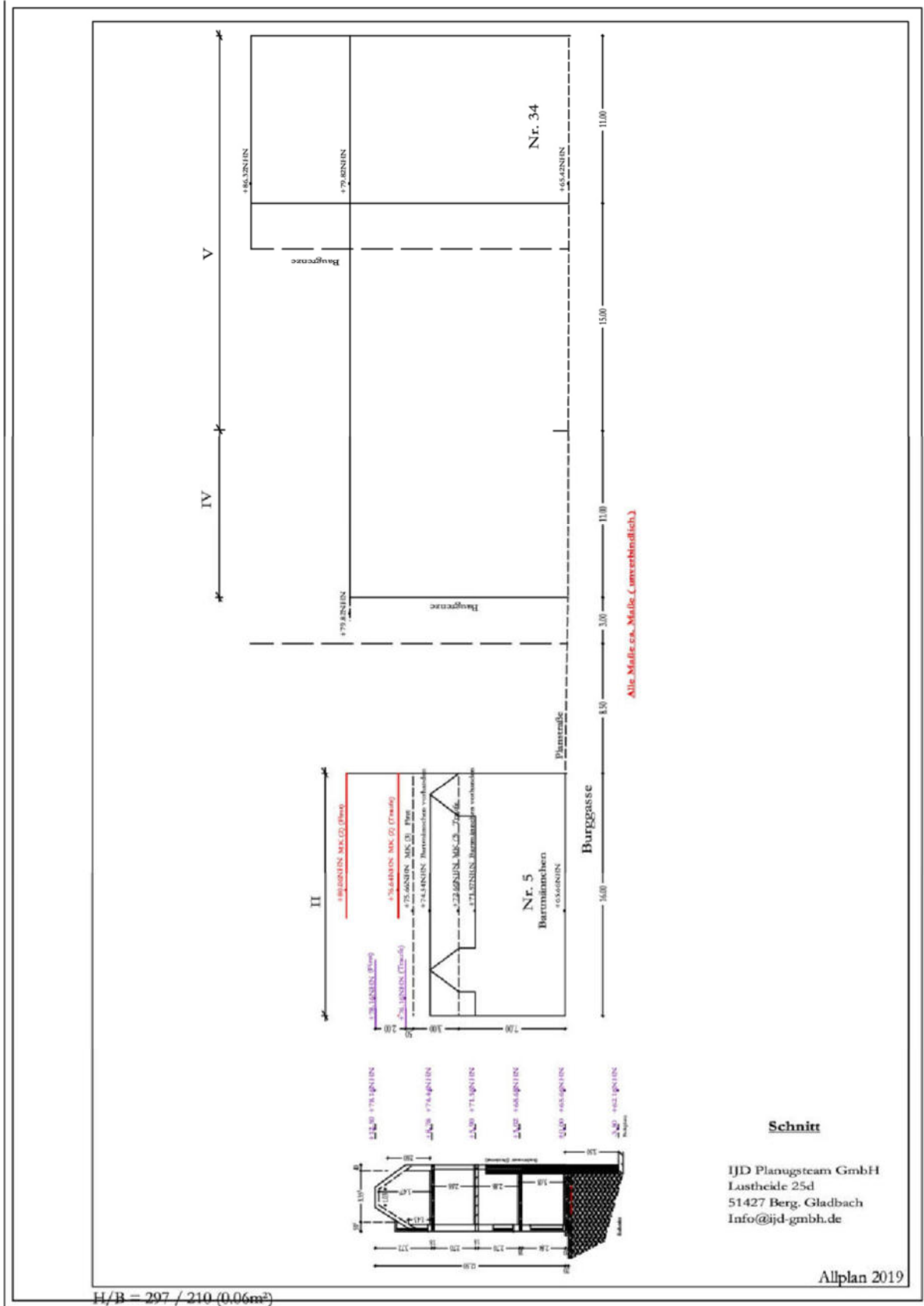
  

Grundstückskosten		Projektmeßkosten	
Summe	ca.	26.075,00 €	
Gesamt	ca.	<u>844.475,00 €</u>	

Verkaufsfläche / m²	
Gewerbe	4.300,00
Wohnsicherheit	559.000,00 €
	4.700,00
	352.500,00 €
	<u>Gesamt</u>
	911.500,00 €
	844.475,00 €
	<u>67.025,00 €</u>
	<u>Positiv</u>





### 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, wurde 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 wurde 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, wurde 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 qualitätvoller, 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.

**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](mailto: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**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, dass mich [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:

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

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-

**BANKVERBINDUNG**  
VR BANK RHEIN-SIEG  
BIC GENODED1RST  
IBAN  
DE73 3706 9520 4107 6300 10

**IN BÜROGEMEINSCHAFT MIT**

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

**HANS-JOACHIM REISS  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT  
FÜR MIET-UND WOHNUNGS-  
EIGENTUMSRECHT**



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. Kleifeld  
Rechtsanwalt

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu 1:  
Überbaubare Fläche, bzw. rückwärtige Baugrenze

Der Anregung wurde 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 wurde im Wesentlichen gefolgt.

Seit Durchführung der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs sind die Planungen hinsichtlich der Errichtung des Verkehrstegs 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“ (Verkehrsteg) 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 wurde gefolgt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde 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.

## 2.1.3 Privatperson C mit E-Mail-Schreiben vom 19.12.2022

### Lansmann, Vera

---

**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 [REDACTED]) 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 [REDACTED] 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 Entsiegelung 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 Pipke 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 wurde 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 Schotterrassen 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 Kräuterriese 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](mailto: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](mailto:einzelhandelsverband@ehvbonn.de)  
[www.ehvbonn.de](http://www.ehvbonn.de)

Vorsitzender  
Jannis Ch. Vassiliou

Vereinsregister AG Bonn  
VR 2363

Volksbank Köln Bonn eG  
IBAN: DE52 3808 0188 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).

### 2.2.2 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 umfangreiche 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.

### 2.2.3 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



**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
 Ein Unternehmen der OGE  
 45326 Essen

Vorgang:	20221104-096
Erstellt:	22.11.2022
Lage:	62. Ringstraße, 53721, Siesburg

**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

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

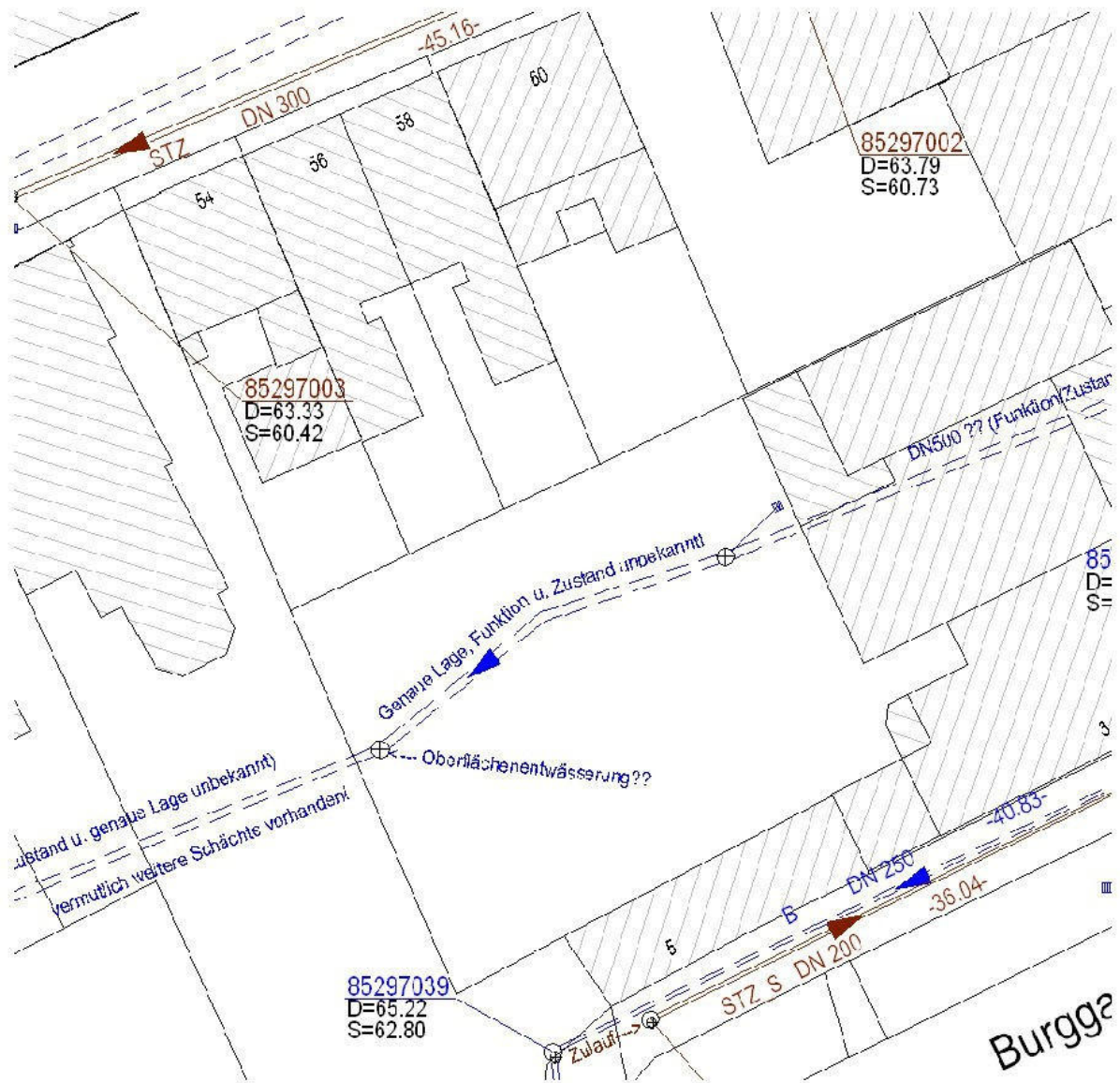
Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustandes im Umweltbericht als Anlage B zur Planbegründung wird ersichtlich, dass der Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 49/7 bezüglich des Biotoppotenzials mit einem Verlust von 625 Wertpunkten einhergeht. Die Kompensation des Defizits erfolgt zu einem 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 wurde 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.

#### 2.2.4 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 wurden 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 wurden 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.

#### 2.2.5 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 wurden 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 wurden die Informationen und Hinweise des Geologischen Dienstes NRW ergänzt unter Punkt 17.3 Erdbebengefährdung.

## 2.2.6 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 wurden 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.**

#### 2.2.7 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 wurden 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>***

2.2.8 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 Gehölzplantagen 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 460m<sup>2</sup> 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 Wochenstubezeit 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 Lichtmissionen*“ 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) wurde 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 wurden 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/bauschutz>***

- 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 Gebäudeabrisse 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 wurden 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 wurden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen:

**Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen 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 wurden 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.

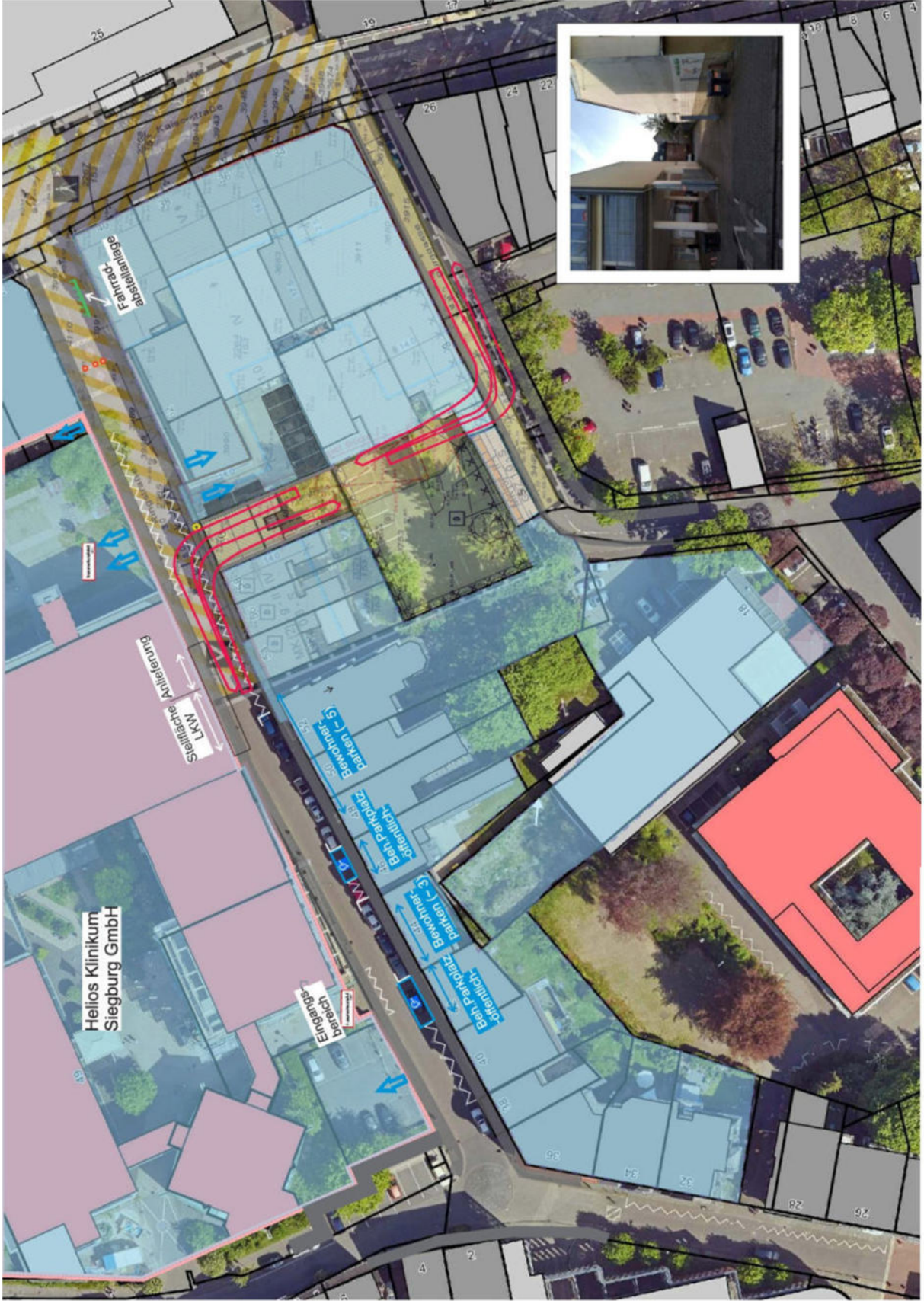
#### 2.2.9 Stadt Siegburg, Abt. 641 - Sachgebiet Mobilität mit E-Mail vom 30.01.2023

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 öffentliche 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 „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 wurde 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 wurde 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.

### 2.3.1 Helios Klinikum Siegburg mit Schreiben vom 25.04.2023

Ihr Schreiben zum geplanten Verbindungssteg 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 Krankenhaus muss bei der Planung des neuen Verbindungssteiges 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?

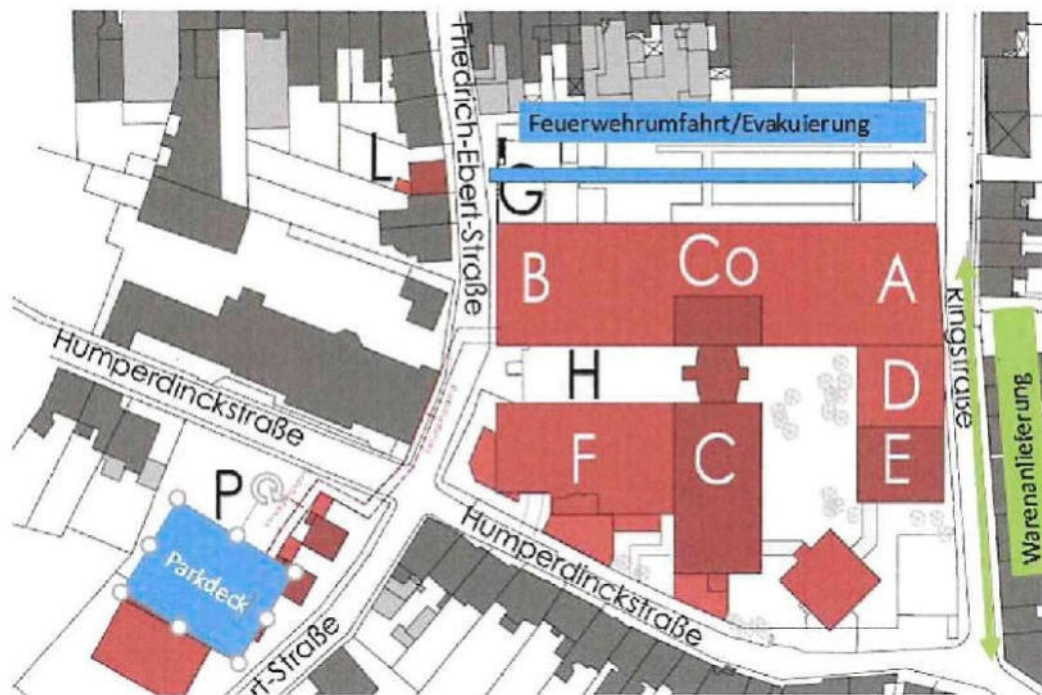
Wir bitten um Prüfung und Gegenäußerung.

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 2.2.9 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).



## 2.3.2 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 Holzbiene, 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 ökologischen 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 Bartmännchen, Nistkästen dafür sorgen, der Population wieder Raum zurückzugeben. Am Bartmännchen 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).

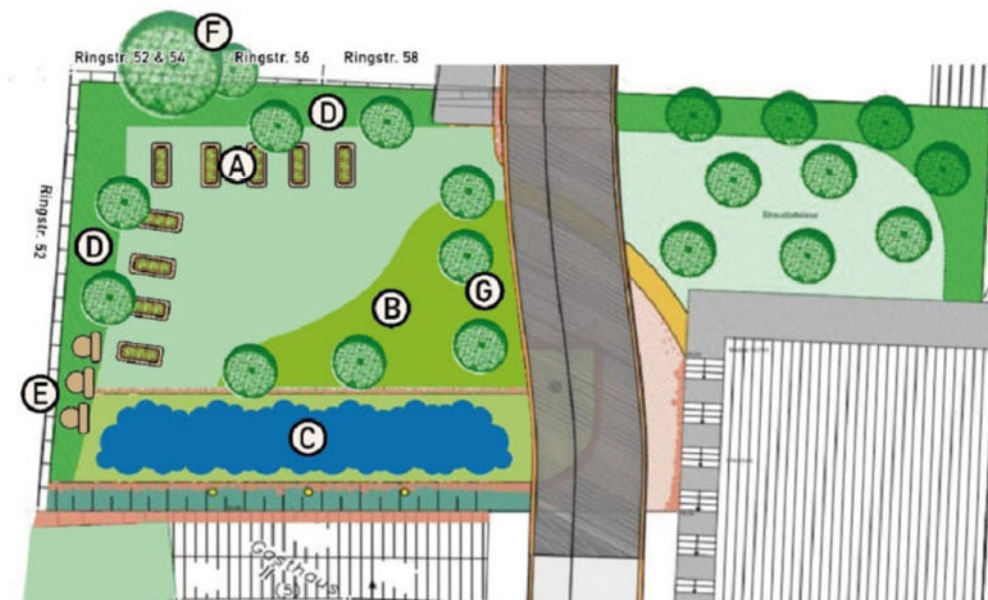
**(F)** Die bestehenden Bäume an den Grundstücksgrenzen Ringstraße 52-56 sind unbedingt zu erhalten. Die Bäume stehen auf den Grundstücken Ringstraße 52 und 54, ragen allerdings in das Grundstück 56 und den Freiraum. Das obere Wurzelwerk wäre allerdings beim Rückbau des Pflasters mit grobem Gerät in 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.

Skizzen 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.

Sandspielbereich und Sitzgelegenheiten erhalten Schattierungen durch weitere Baumpflanzungen. Die Reduzierung der sozialen Kontrolle durch zusätzliche Baumpflanzungen entlang des Steges ist nicht Teil des Gesamtkonzeptes, dafür kann ein ökologischer Mehrwert durch einige zusätzliche Baumpflanzungen auf der „Spielplatzseite“ erzielt werden. Diese Anregung wurde im Gestaltungskonzept berücksichtigt.

### 2.3.3 Privatperson E mit Schreiben vom 18.10.2023

ich komme zurück auf unseren gemeinsamen Termin am Mittwoch, den 06.09.2023, an dem auch Herr Stephan Marks als zuständiger Dezernent teilnahm.

Zwischenzeitlich habe ich die vorliegende Planung von einem Architekturbüro prüfen lassen.

Sie haben in Ihrer Mail vom 06.09.2023 ausgeführt, dass eine Stützmauer im Grenzbereich zum Grundstück Kaiserstr. ■■■ erneuert werden soll, nachdem der dortige Gebäudebestand „Haus Duve“ abgerissen wird. Sie führen hierzu aus, dass es wohl zeitlich als auch budgetär hilfreich wäre, wenn die Bautätigkeit vom Grundstück Kaiserstr. ■■■ ausgeführt werden könnte. Ich würde anregen, Ihre Planung in diesem Punkt noch einmal zu überprüfen. Wie der vorliegenden Planzeichnung entnommen werden kann, wird auf Ihrer Seite der Grenze (ehemaliges Haus Duve) eine Freifläche mit einer Streuobstwiese errichtet. Im Zusammenhang mit der Errichtung dieser Freianlage muss es doch möglich sein, die Erneuerung der Stützmauer im Grenzbereich zur Kaiserstr. ■■■ von Ihrem Grundstück aus durchzuführen, das ohnehin vollständig baulich neu gestaltet wird.

In dem Fall wäre es auch unproblematisch möglich, die Stützwand mit Hilfe einer



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.

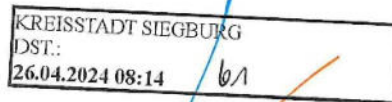
#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wurde 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.

### 3.1.1 Privatperson F mit Schreiben vom 22.04.2024

Kreisstadt Siegburg  
**Stadtverwaltung - Dienststelle Abt. 611**  
Stadtplanung u. Denkmalschutz  
Herrn Fabian Löbach  
53721 Siegburg



22.04.2024

#### **Bebauungsplan Nr. 49/7 Plangebiet: Bereich zwischen Ringstraße und Burggasse im Siegburger Zentrum**

Sehr geehrter Herr Löbach,

mit Ihrem schreiben vom 14.03.2024 informierten Sie über den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/7 gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB.

Aus dem mitübersandten Lageplan geht hervor, dass die Planstraße Nr. 4845 unmittelbar an unserem Grundstück vorbeiführt.

Grundsätzlich bestehen meinerseits keine Bedenken wegen dieses Vorhabens, allerdings unter der Voraussetzung, dass unser Grundstück nicht in Anspruch genommen wird und das die statischen Voraussetzungen für die bestehende Einfahrt, in der auch LKW-Verkehr stattfindet, nicht beeinträchtigt wird.

Dies gilt auch für einen möglicherweise notwendigen Verbau an der Grundstücksgrenze und die hierfür zu berücksichtigenden Verkehrslasten.

Bitte sind Sie so freundlich und bestätigen mir, dass Ihrerseits alle Voraussetzungen dafür getroffen werden. Vielen Dank.

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Bauleitplanung (Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 49/7) zieht zunächst einmal keine weiteren Einschränkungen für die Nutzung des Privatgrundstücks nach sich. Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange finden in der nachfolgenden Projektplanung zur Errichtung des Verkehrssteiges und der Herstellung der öffentlichen Freiflächen innerhalb des Plangebietes Berücksichtigung.

In Abstimmungsgesprächen zwischen den Stadtbetrieben Siegburg AöR und dem Architekten der Privatperson wurde bzgl. des Abbruchs des Gebäudes Ringstraße 60 (ehem. Drogenhilfe) die Inanspruchnahme eines Schutzbereiches auf dem v. g. Privatgrundstück verabredet. Die in dem Zeitraum für das Privatgrundstück entfallenden Stellplätze werden anderweitig seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR zur Verfügung gestellt. Nach den Arbeiten ist der Ausgangszustand wieder herzustellen. Die Kosten trägt die Stadt Siegburg. Die Zufahrt und die Anlieferung werden dauerhaft sichergestellt.

### 3.2.1 Stadtverwaltung Siegburg, Abt. 630 – Bauaufsicht

## KREISSTADT SIEGBURG

Der Bürgermeister



[www.siegburg.de](http://www.siegburg.de)

**Postanschrift** - Stadtverwaltung, 53719 Siegburg  
**Hausanschrift** - Stadtverwaltung, Nogenter Platz 10, 53721 Siegburg

**Dienststelle**  
Bauaufsicht

**Auskunft erteilt**  
Frau van der Wyst

**Dienstgebäude**  
Am Turm 40

**Telefon**  
02241-102 1312

**Telefax**  
02241-102 1903

**E-Mail**  
[Sonja.vanderWyst@Siegburg.de](mailto:Sonja.vanderWyst@Siegburg.de)

**Gläubiger-ID**  
DE40ZZZ00000104300

Abteilung Stadtplanung

Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Datum**  
19. April 2024

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

### Erneute öffentliche Auslegung Bebauungsplan Nr. 49/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bereich des Flurstücks 762/222, Flur 5, Gemarkung Siegburg, soll gemäß Eintragungen im Bebauungsplan Nr. 49/7 zu 100 % überbaut werden können (GRZ 1,0). Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind die Bereiche, die nicht zu öffentlicher Verkehrsfläche liegen dementsprechend mit Baulinien zu kennzeichnen. Hier beziehe ich mich auf § 6 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW „Abstandsflächen“, der wie folgt lautet:

*„Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften*

1. *an die Grenze gebaut werden muss, [...]“*

Das Bauordnungsrecht und die damit verbundene Einhaltung der Abstandsflächen von mind. 3,00 m zu jeder Grenze widerspräche ansonsten der gewünschten planungsrechtlichen Bebaubarkeit.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

(Sonja van der Wyst)

#### Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Köln  
Postbank Köln  
Commerzbank Siegburg  
VR-Bank Rhein Sieg eG

#### IBAN

DE03 3705 0299 0001 0059 58  
DE23 3701 0050 0008 5035 01  
DE14 3804 0007 0330 0977 00  
DE02 3706 9520 4100 0290 10

#### SWIFT-BIC

COKSDE33  
PBNKDEFF  
COBADEFFXXX  
GENODED1RST

#### Erreichbarkeit der Verwaltung

Montags: 08.00-12.30 Uhr und 14.00-18.00 Uhr  
Dienstags bis donnerstags:  
08.00-12.30 Uhr und 14.00-15.30 Uhr  
Freitags: 08.00-12.30 Uhr  
Samstags (nur Bürgerservice): 10.00-13.00 Uhr

#### Telefon

+49 2241 102-0  
**Fax**  
+49 2241 102-1904  
**Internet**  
<https://siegburg.de>

#### E-Mail

[rathaus@siegburg.de](mailto:rathaus@siegburg.de)

Es wird in allen Verwaltungsbereichen eine vorherige Terminvergabe empfohlen.

Terminvergaben online für den Bürgerservice, das Standesamt und das Ordnungsamt sind möglich unter: <https://termin.siegburg.de>

## Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Gebäudebestand Burggasse 5 (sogen. „Bartmännchen“) wird bislang, den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 49/2 entsprechend, im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/7 umseitig von Baugrenzen eingefasst. Aus städtebaulichen Gründen soll das Flurstück 762/222, Flur 5, Gemarkung Siegburg, auch zukünftig zu 100 % überbaut werden können, dies sieht die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 vor.

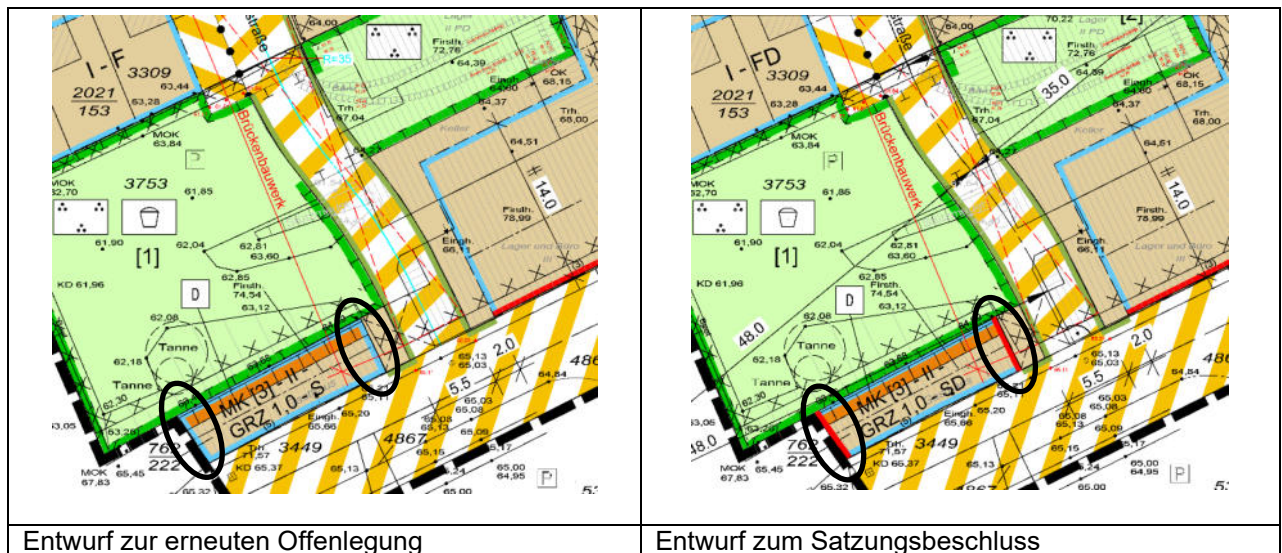
Da das Bauordnungsrecht und die damit verbundene Einhaltung der Abstandsflächen von mindestens 3,00 m zu jeder Grenze der gewünschten planungsrechtlichen Festsetzung widerspricht, weist die städtische Bauaufsichtsabteilung darauf hin, die Bereiche, die nicht zu öffentlicher Verkehrsfläche und nicht zu öffentlicher Grünfläche liegen, dementsprechend mit Baulinien festzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 6 Abs. 1 Satz 4 Bauordnung (BauO) NRW „Abstandsflächen“ verwiesen, der wie folgt lautet: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften 1. an die Grenze gebaut werden muss, [...]“, sowie auf § 6 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO NRW: „Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. [...]“.

Von daher wird im Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung dahingehend geändert, dass innerhalb des Kerngebietes MK [3] die Festsetzung der seitlichen Baugrenzen in Baulinien geändert werden, auf denen gebaut werden muss. Damit wird sichergestellt, dass eine 100%ige Überbauung der Grundstücksfläche auch zukünftig bei Abriss des Bestandsgebäudes in der Burggasse 5 (ehem. Bartmännchen) und Neubau möglich ist und ein Neubau mit ähnlicher Kubatur entstehen kann. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel an diesem Standort. Die Änderung der Festsetzung von seitlichen Baugrenzen zu seitlichen Baulinien hat klarstellenden Charakter.

### Hinweis:

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auch auf § 6 Abs. 11 BauO NRW verwiesen: „Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig [...] 6. die Neuerrichtung eines nach Kubatur gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.“ Das bedeutet, dass nach aktueller Fassung der BauO NRW ein Neubau in der Kubatur des „Bartmännchens“ keine Abstandsflächen hervorrufen würde.



In der Bebauungsplanbegründung werden unter 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen entsprechende Änderungen hinsichtlich der Festsetzung von seitlichen Baulinien innerhalb des Kerngebietes MK [3] anstellen von Baugrenzen vorgenommen.





Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Stadt Siegburg  
Der Bürgermeister  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Stadtplanung und Denkmalschutz  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung**

- 01.3 -  
Mühlenstraße 51  
53721 Siegburg

Herr Gansen  
Zimmer 5.21  
Telefon 02241 13-2324  
Telefax 02241 13-3116  
toeb@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
15.03.2024

Mein Zeichen Datum  
01.3/Ga 24.04.2024

**Bebauungsplan Nr. 49/7 und  
Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)**

Es wird empfohlen, den textlichen Hinweis zum Starkregen (Punkt 15) wie folgt zu ergänzen:

Gemäß §5 Abs. 2 WHG wird auf die Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz und die allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen, die auch für die Starkregenvorsorge anzuwenden ist. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

**Räumliche Planung, Naturschutzprojekte**

Im Umweltbericht ist dargelegt, dass die Abstimmungen über die Kompensation durch ein Ökokonto noch nicht erfolgt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Angaben zur Buchung über ein Ökokonto in den textlichen Festsetzungen oder der Begründung hinreichend konkret beschrieben sein müssen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

R. Gansen

Kreissparkasse Köln  
IBAN DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN DE66 3701 0050 0003 8185 00  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

USt-IdNr. DE123 102 775  
Steuer-Nr. 220/5769/0451

#### Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme vom Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung mit Empfehlungen und Hinweisen zu den Themen Anpassung an den Klimawandel (Starkregen) und Räumliche Planung / Naturschutzprojekte wird folgendermaßen berücksichtigt:

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

Der Hinweis Nr. 15 Klimawandel (Starkregen) im Textteil des Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

...

**Gemäß §5 Abs. 2 WHG wird auf die Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz und die allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen, die auch für die Starkregenvorsorge anzuwenden ist. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.**

Zudem wird eine entsprechende Ergänzung zum Thema Starkregen in die Bebauungsplanbegründung unter Nr. 18.4 Anpassung an den Klimawandel (Starkregen) aufgenommen.

#### Räumliche Planung / Naturschutzprojekte

Der Hinweis Nr. 12 Ausgleichsmaßnahmen im Textteil des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

##### *12. Ausgleichmaßnahmen*

*Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustandes wird ersichtlich, dass der Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 49/7 bezüglich des Biotoppotenzials mit einem Verlust von 625 Wertpunkten einhergeht.*

**Der Kompensationsbedarf in Höhe von 625 Biotopwertpunkten ist innerhalb des von dem Eingriff betroffenen Kompensationsraum 04 „Bergisches Land, Sauerland“ über ein Ökokonto zu erbringen.**

*Die Kompensation des Defizits erfolgt zu einem Teil (595 Biotopwertpunkte) durch das Ökopunktekonto der Kreisstadt Siegburg (Ökomaßnahme: „Zigeunerwiese“). Der restliche Teilbetrag des Defizits in Höhe von 30 Wertpunkten soll erfolgt über das Gemeindegebiet hinaus über ein **privates Ökokonto** in einer der angrenzenden Nachbarkommunen erfolgen (Ökomaßnahme: „Fläche am südöstlichen Rand von Donrath auf dem Gebiet der Stadt Lohmar“ - Umwandlung von Nadelholzforst in bodenständigen Laubwald).*

**Der Genehmigungsbehörde sind die unterschiedlichen Ausbuchungsbelege der für die Ökomaßnahme räumlich zuständigen Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.**

In der Bebauungsplanbegründung werden unter Nr. 10. Umweltbelange und Ausgleichmaßnahmen entsprechende Änderungen vorgenommen: