

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 01.07.2024

**Bebauungsplan Nr. 50/6, „Wohnanlage Haufeld“**

Bereich zwischen Von-Stephan-Straße, Alleestraße und Industriestraße im Siegburger Zentrum

**Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

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

- 1.1 Privatperson 1
- 1.2 Privatperson 2
- 1.3 Privatperson 3
- 1.4 Privatperson 4
- 1.5 Privatperson 5

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

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

- 2.1 Bezirksregierung Düsseldorf; Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 2.2 Kreisstadt Siegburg Feuerwehr; Gefahrenabwehr Vorbeugender Brandschutz
- 2.3 Stadtverwaltung Siegburg, Untere Denkmalbehörde
- 2.4 Amprion GmbH
- 2.5 Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
- 2.6 WTV; Wahnbachtalsperrenverband
- 2.7 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
- 2.8 PLEdoc GmbH
- 2.9 Stadtverwaltung Siegburg, Amt für Mobilität & Infrastruktur
- 2.10 Westnetz GmbH
- 2.11 Rhein-Sieg Netz GmbH
- 2.12 Vodafone West GmbH
- 2.13 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 2.14 Stadtwerke Bonn GmbH
- 2.15 Rhein-Sieg-Kreis, Regionalplanung und Strategische Kreisentwicklung
- 2.16 Stadtverwaltung Siegburg, Amt für Umwelt und Wirtschaft

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

## 1.1 Privatperson 1 mit Mail vom 19.10.2023

bzgl. Ihrer Veranstaltung (Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.09.2023) -an der wir leider nicht teilnehmen konnten- möchten wir im Hinblick auf die diversen Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage erneut darauf hinweisen, dass gerade im Bereich des Hausbestandes Haufeld 5 – 9 die Häuser tlw. in der Kaiserzeit gebaut wurden und nach wie vor miteinander verbunden sind (geschlossene Bauweise).

Durch die verstärkten Vibrationen auf Grund der – mit Sicherheit – durchgeführten Rammarbeiten für Spundwände etc. und durchzuführenden Grundwasserabsenkungen ist nicht auszuschließen, dass gerade in diesem Bereich verstärkt Bauschäden auftreten können.

Wir bitten daher dafür Sorge zu tragen, dass **vor** Baubeginn **umfangreiche** Beweissicherungsmaßnahmen (auch für die anderen betroffenen Grundstücke) durchgeführt werden.

Im Übrigen weise ich auf unsere Mail vom 9.10.2019 hin, worin u.a. bereits Einwendungen gegen die Bebauung des Parkplatzes Haufeld sowie der geplanten Verkehrsberuhigung gemacht wurden. Insbesondere die von den Planern vorgesehene Verkehrsberuhigung dürfte nach Ansicht aller Anwohner ein Wunschdenken sein. Der Individualverkehr wird auch weiterhin die Parkmöglichkeiten in den verkehrsberuhigten Zonen suchen. Die Inanspruchnahme der einzurichtenden **kostenpflichtigen** Parkhäuser wird die Situation nicht mindern, sondern eher verstärken, da der kostenlose Parksuchverkehr zunehmen wird.

### Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Tiefbauarbeiten sind nur auf dem Grundstück der Schule geplant. Die erwähnte Bebauung ist durch den Straßenraum vom Baugrundstück getrennt. Bauschäden an den Bestandsgebäuden sind nicht zu erwarten. Mit der geplanten eingeschossigen Tiefgarage wird eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes nicht notwendig. Gegebenenfalls wird eine Absenkung während der Bauzeit der Tiefgarage erfolgen. Dies dürfte jedoch keine großen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Nach Herstellung der Tiefgarage wird sich der Grundwasserstand wieder normalisieren. Der Vorhabenträger wird jedoch vor Baubeginn den aktuellen Zustand der angrenzenden Gebäude dokumentieren (Beweissicherung), um mögliche Bauschäden an der Bestandsbebauung nach der erfolgten Bauausführung rechtssicher dokumentieren zu können.

Die aufgezählten Planvorhaben liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Innerhalb des Plangebiets wird eine Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage soll gewerblich betrieben werden und neben den Stellplätzen für die geplanten Wohnungen zu einem nicht unwesentlichen Teil kostenpflichtige Parkplätze für Nutzungen außerhalb des Plangebietes aufnehmen. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist, und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wurde für den gesamten Bereich des Masterplans Haufeld eine Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung aller im Masterplan angedachten Maßnahmen, dazu zählen unter anderem der Wegfall des bestehenden Parkplatzes östlich des Plangebiets und das eigentliche Vorhaben innerhalb des Plangebiets, das Verkehrsaufkommen in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgebildet wird.

## 1.2 Privatperson 2 mit Mail vom 04.10.2023

ich habe in Vertretung für meine [REDACTED] an der Informationsveranstaltung am 18.09.2023 teilgenommen. Meine Mutter ist Eigentümerin einer Wohnung im Haus Von-Stephan-Straße [REDACTED] und damit als Anliegerin unmittelbar von der geplanten Baumaßnahme betroffen.

Auf Basis des an diesem Abend vorgestellten Planungstandes und der erhaltenen Informationen, möchten wir hiermit folgende Stellungnahme mit den aus unserer Sicht besonders kritischen Punkten abgeben:

- Baumfällungen: Der Masterplan sah noch die Erhaltung der Jahrzehnte alten Bäume mit ihren riesigen Baumkronen entlang der Von-Stephan-Straße vor. Ihre Fällung würde zu einer erheblichen Verschlechterung des Wohnklimas und der Luftqualität führen und noch zusätzlich zum Klimawandel bedingten Aufheizen/Überhitzung des Viertels beitragen. Daher ist diese Maßnahme aus Klimaschutz und ökologischen Gründen nicht nachvollziehbar. Diese radikale Lösung wurde am Infoabend u. a. mit dem geplanten Tiefgaragenbau begründet.
- Tiefgarage/Verkehrslenkung: Über die Wilhelmstraße ist lediglich eine Einfahrt in die neue Tiefgarage geplant. Über die Von-Stephan-Straße sollen die PKW die Tiefgarage (mit geplanten 230-250 Stellplätzen) wiederverlassen, zudem ist dort zusätzlich noch eine zweite Einfahrt vorgesehen. Mit dieser Maßnahme zieht bzw. führt man völlig unnötig "Fremdverkehr" durch ein Wohngebiet, was erhöhten Lärm und weitere Luftbelastung mit sich bringt. Die Von-Stephan-Straße ist aufgrund der begrenzten Breite gar nicht in der Lage zusätzliche Zu- und Abfahrer gleichzeitig aufzunehmen. Bereits heute staut sich der Verkehr zur Rushhour zum Kreisverkehr in östlicher Richtung. Außerdem befindet sich in unserer Straße die soziale Einrichtung der Hohenhonnef GmbH für Menschen mit Behinderung. Auch für diese dürfte ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen Nachteile oder möglicherweise Gefahren bei Nutzung der Gehwege oder Querung der Straße bringen. Des Weiteren ist, entgegen dem was am Infoabend gesagt wurde (Nutzung nur für Bewohner), auf einem Plan u. a. die Rede von gewerblicher Tiefgarage. Wenn dem so wäre, würde dies das Problem noch weiter verstärken. Ich bitte Sie daher dringend, die Ein- und Ausfahrt für den allgemein Verkehr über die Wilhelmstraße anzubinden/neu zu beplanen.
- Bauhöhe: Laut Plan würden schräg gegenüber Von-Stephan-Str. [REDACTED] links ein viergeschossiger und rechts sogar ein fünfgeschossiger Bau entstehen, welche deutlich höher wären, als das jetzige Gebäude. Dies würde den Charakter der Straße und damit der umliegenden Häuser signifikant verändern. Hinzu käme die Beeinträchtigung durch Schattenwurf und mangelnden Sonnen- bzw. Lichteinfall.

Für uns als Anwohner und Eigentümer bedeutet dieser Neubau (nach aktuellem Planungstand) eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und damit Lebensqualität.

Ich möchte Sie daher bitten, meine Punkte den politischen Entscheidern zukommen zu lassen und in Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Zu Baumfällungen:

Die meisten Bestandsbäume müssen wegen der geplanten Tiefgarage gefällt werden. Lediglich der Baumbestand an der Ecke Haufeld/Von-Stephan-Straße kann erhalten werden. Innerhalb des Plangebiets werden zur Kompensation gemäß Baumschutzsatzung neue Bäume gepflanzt. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird einer Überhitzung des Plangebiets entgegengewirkt. Darüber hinaus werden an einigen Gebäudeabschnitten Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Der Masterplan stellt die grobe Planung des gesamten Untersuchungsraumes und der Einzelprojekte in einem größeren Maßstab dar. Die hier vorgestellte Planung hat die Aufgabe, die durch den Masterplan angestoßenen Projekte in einem kleineren Maßstab auszuarbeiten. Aus städtebaulichen Gründen und für eine bessere Verträglichkeit mit der Nachbarschaft weicht die detaillierte Planung vom Masterplan ab. Der Masterplan wird weiterhin als Grundlage für die gewünschte Entwicklung des Stadtteils herangezogen und dient weiterhin als Abwägungsgegenstand.

Zu Tiefgarage/Verkehrslenkung:

Das Straßenprofil in der Wilhelmstraße ist zu schmal, um neben der Einfahrt auch eine Ausfahrt aufzunehmen. Die Tiefgarage soll gewerblich betrieben werden und neben den Stellplätzen für die geplanten Wohnungen zu einem nicht unwesentlichen Teil kostenpflichtige Parkplätze für Nutzungen außerhalb des Plangebietes aufnehmen. Auch eine Anmietung der Stellplätze für Bewohner außerhalb des Plangebiets wird ermöglicht. Es ist angedacht, die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage nur im Tagzeitraum von 6 – 22 Uhr zu erlauben. Im Nachtzeitraum wird die Tiefgarage nur noch von den Bewohnern befahren.

Für den gesamten Bereich des Masterplans Haufeld wurde eine Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung aller im Masterplan angedachten Maßnahmen, dazu zählen unter anderem der Wegfall des bestehenden Parkplatzes östlich des Plangebiets und das eigentliche Vorhaben innerhalb des Plangebiets, das Verkehrsaufkommen in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgebildet wird. Zur Bewertung der durch die Zusatzverkehre und Tiefgaragenein- und -ausfahrten entstehenden Lärmimmissionen ist ein Schallgutachten (grasy + zanolli engineering, September 2023) erarbeitet worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass in der Umgebung des Plangebiets die Orientierungswerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum eingehalten werden können. Gemäß Gutachten wird vor allem durch den Fremdverkehr verursachte Verkehrslärm demnach nicht stark ansteigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch zukünftig gewährleistet.

Zu Bauhöhe:

Um das Potential der Innenentwicklung möglichst auszuschöpfen sieht der Bebauungsplan eine höhere Geschossigkeit im Vergleich zum Gebäudebestand vor. Der Bereich westlich des Plangebietes (in der Nähe des genannten Wohngebäudes) ist von 3- und 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern dominiert. Das Bestandsgebäude der Schule hat eine Höhe von bis zu 3 Geschossen und steht rund 5 m näher an der nördlichen Von-Stephan-Straße als die festgesetzten Baugrenzen. Westlich des Plangebiets ist bereits Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen vorhanden. Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen ein Vollgeschoss mehr zu errichten. Von seiner Kubatur fügt sich das Vorhaben daher in die bestehende Bebauung in Richtung Westen ein. Mit der angedachten Staffelung der Gebäudehöhen und einem Abrücken im Norden im Vergleich zur Bestandsbebauung wird einer negativen Einwirkung auf die umgebende Bebauung entgegengewirkt.

### **1.3 Privatperson 3 mit Schreiben vom 11.10.2023**

**bezugnehmend auf unser gemeinsam geführtes Informationsgespräch am 27.09.2023 teilen wir Ihnen hiermit fristgerecht unsere persönlichen Anmerkungen mit:**

- 1. Da die Stadtbetriebe AÖR Siegburg eine eventuelle Erweiterung der geplanten Tiefgarage in Erwägung zieht, sind wir ggfs. bereit, hierfür ein Teilstück unseres Grundstückes (siehe beiliegende Planzeichnung) an die Stadtbetriebe zu veräußern.**
- 2. Des Weiteren bleibt zu überlegen, ob eine Zuwegung von der (kleinen) Von-Stephan Straße zu dem geplanten „Quartiersplatz“ sinnvoll wäre. Fußgänger hätten dann über die „grüne Spange“ eine direktere Zuwegung zum Gewerbegebiet mit den entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.**

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zu 1.: Im Laufe des Verfahrens wurden Abstimmungen zwischen der Investorin und Privatperson 3 geführt, die dazu geführt haben, dass der Geltungsbereich und die Tiefgarage im Norden um die erwähnten Grundstückteile erweitert wurde.

Zu 2.: Eine Zuwegung zum Quartiersplatz von der nördlichen Von-Stephan-Straße wird im Bebauungsplan durch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

#### **1.4 Privatperson 4 mit Mail vom 19. Oktober 2023**

im Nachgang zu Ihrer Veranstaltung/Öffentlichkeitsbeteiligung am 19. September 2023 bezüglich des Bauvorhabens im Haufeld möchte ich, im Sinne einer Harmonisierung zwischen Bestandsgebäuden und Neubau, anregen eine Neugestaltung der Straße im Haufeld in ihre Planungen des Neubaus einzubeziehen.

Durch den seit Jahren erheblichen Durchgangsverkehrs vom „Parkplatz Alleestraße“ hat die Straße weit über das übliche Maß „gelitten“. Darüber hinaus ist der heute vorhandene Bürgersteig ebenfalls „in die Jahre“ gekommen und mehr oder weniger ein Flickwerk. Durch die mit dem Projekt verbundenen Bauarbeiten wird sich der Zustand der Straße vermutlich auch noch weiter verschlechtern.

Mit einer Neugestaltung, gerne auch als Anliegerstraße, ist meines Erachtens eine erhebliche Steigerung der Attraktivität/Erscheinungsbild des gesamten Bereichs und damit auch für den geplanten Neubau verbunden. Zumal es sich bei ihrem Projekt um eine Immobilie im oberen Preissegment handelt bei dem die zukünftigen Mieter neben der zentralen Lage des Objekts sicher auch eine ansprechende direkte Umgebung zu schätzen wissen.

Es würde mich und sicher nicht nur mich als Anwohner freuen, wenn sie diese Anregung in ihre Überlegungen bei der Projektrealisierung einbeziehen würden und verbleibe

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich den Bestand dar. Die Neugestaltung von Straßenverkehrsflächen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden.

## 1.5 Privatperson 5 mit Mail vom 20. Oktober

### Lärmbelastung durch die Begegnungsfläche

Die Stadt Siegburg plant den Bau einer Sporthalle mit Außenspielfläche und einem Spielplatz sowie einer Begegnungsfläche im Bereich des unteren Haufeldes. Wir begrüßen diese Pläne grundsätzlich, da wir uns freuen, dass neue Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Gleichzeitig haben wir jedoch Bedenken hinsichtlich der Lärmbelastung, die durch diese Einrichtungen entstehen könnte. Insbesondere in den Abendstunden befürchten wir, dass Jugendliche sich (weiterhin) auf der Außenspielfläche und dem Spielplatz treffen und dort lautstark feiern. Aus diesem Grund möchten wir Ihnen vorschlagen, eine Lärmampel aufzustellen. Diese Ampel würde einerseits die aktuelle Lärmbelastung live anzeigen. Andererseits würde sie Überschreitungen des zulässigen Lärmpegels protokollieren und dokumentieren. Im Bildungs- sowie im Arbeitsschutzbereich werden diese Geräte schon seit langem mit großem Erfolg eingesetzt.

Wir glauben, dass eine Lärmampel folgende Vorteile bieten würde:

- **Transparenz:** Die Lärmampel würde eine objektive Messung der Lärmbelastung ermöglichen. Dies würde den Anwohnern und der Stadt Siegburg ein klares Bild der Situation verschaffen.
- **Prävention:** Die Lärmampel würde die Jugendlichen auf die Lärmbelastung aufmerksam machen und so zu einem bewussteren Umgang mit Lärm beitragen.
- **Maßnahmen:** Die Lärmampel würde der Stadt Siegburg eine Grundlage für mögliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung bieten. Dies könnte beispielsweise die Installation von Lärmschutzmaßnahmen oder die Begrenzung der Öffnungszeiten der Einrichtungen sein.

Wir sind uns bewusst, dass Lärmampeln auch ein Ziel von Vandalismus sein können. Daher bitten wir Sie, bei der Auswahl einer Lärmampel darauf zu achten, dass diese ausreichend vandalismussicher ist. Wie haben hierzu bereits konkrete Ansätze zur Realisierung. Sprechen Sie mich bei Interesse gerne an.

### Gewerbeflächen innerhalb des Neubaus

Wie bereits auf der Veranstaltung angesprochen, sieht der Entwurf des Bebauungsplans neben der reinen Wohnbebauung explizit eine gewerbliche Nutzung vor. Abseits des erwähnten „Büchchens“ sei aber keine solche Nutzung vorgesehen. Wir sind der Ansicht, die Stadt Siegburg sollte unter Umständen eine gewerbliche Nutzung durch medizinnahe Dienstleistungen in Betracht ziehen. Eine Anwohnerin berichtet aus 1. Hand, bei Ihrem Arbeitgeber (Podologie) täglich mindestens 10 Patienten keinen Termin anbieten zu können. Durch den absehbar hohen Anteil an Senioren unter den zukünftigen Bewohnern dürfte dies ein lukrativer Standort für medizinnahe Gewerbe wie Physiotherapie, Podologie, Pflegedienstleister oder Heilpraktiker sein. Eine solche Nutzung wäre eine Win-Win Situation für die Stadt Siegburg (Gewerbesteuer) und Bewohner (exzellente medizinische Versorgung, gerade in Kombination mit dem Fachärzteezentrum). Die Anwohner des unteren Haufeldes würden eine Nutzung durch solche „stillen Gewerbe“ ebenfalls befürworten.

### Mietspiegel

Wie von Herrn [REDACTED] schon während der Veranstaltung bestätigt, werden für die neu errichteten Wohnungen wohl vergleichsweise hohe Mietpreise nötig werden (im Gespräch waren 18€/m<sup>2</sup>, ggf. sogar mehr), um die Wirtschaftlichkeit zu wahren. Uns ist nicht klar, wie diese hohen Mietzinsforderungen mit dem bisherigen Mietspiegel in Einklang zu bringen sind. Wir bitten die Stadt Siegburg, die Interessen der bisherigen Anwohner bei der Festlegung des Mietspiegels zu berücksichtigen. Wenn beispielsweise die obere Von-Stephan-Strasse künftig mit den ~140 neu errichteten Wohnungen im Mietspiegel gemeinsam betrachtet würde, so würden die ortsüblichen Vergleichsmieten (derzeit ca. 10€/m<sup>2</sup>) dramatisch steigen. Dies könnte bei einigen Mietern zu einer existenzbedrohenden Steigerung des Mietzins führen.

Wir haben bewusst versucht eine Mehrfacheinreichung von Vorschlägen unter den Anwohnern des Haufeldes - auch zu Ihrer Übersichtlichkeit - zu vermeiden. Wir möchten an dieser Stelle jedoch mitteilen, dass wir über die Anmerkungen der anderen Anwohner informiert sind, und diese ebenfalls und explizit unterstützen.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

#### Zu Lärmbelastung durch die Begegnungsfläche:

Wie in der Stellungnahme aufgeführt, befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet bereits heute ein Spielplatz, der durch den Bau der Turnhalle wegfallen wird. Der angedachte Quartiersplatz wird attraktive Aufenthaltsbereiche für alle Altersgruppen in der Nachbarschaft anbieten. Da sich die Zielgruppe im Vergleich zum bestehenden Spielplatz erweitern wird, ist davon auszugehen, dass die soziale Kontrolle gesteigert wird.

Die Anregung mit der Lärmampel wird an die Investorin weitergegeben und innerhalb der Stadtverwaltung geprüft. Eine Festsetzung der Lärmampel im Bebauungsplan ist nicht möglich, da es für solche Anlagen im Planungsrecht keine Rechtsgrundlage gibt. Die Lärmampel wird deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Zu Gewerbeflächen innerhalb des Neubaus:

Die Anregung zur Ansiedlung von medizinnahen Dienstleistungen wird an die Investorin weitergegeben. Im Bebauungsplan ist der Bereich als Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird aufgeführt, dass Anlagen für soziale und gesundheitliche sowie Räume für freie Berufe zulässig sind. Der Bebauungsplan schließt medizinnahen Dienstleistungen nicht aus und daher könnten solche auch hier untergebracht werden.

#### Zu Mietspiegel:

Die Anregung wird der Investorin weitergegeben. Die zukünftigen Mietpreise können zum aktuellen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Mietpreise können in einem Bauleitverfahren nur bedingt beeinflusst werden. Zur Sicherung von Mietpreisen fehlt es an Rechtsgrundlagen.

### **2.1 Bezirksregierung Düsseldorf; Kampfmittelbeseitigungsdienst** mit Schreiben vom 07.07.2023

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die empfohlene Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel erfolgt vor Baubeginn. Ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**2.2 Kreisstadt Siegburg Feuerwehr; Gefahrenabwehr Vorbeugender Brandschutz**  
mit Mail vom 18.09.2023

seitens der Brandschutzdienststelle besteht ist für die vorliegende Planung folgende Forderung:

- bei einer GFZ von 1,6 ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup> /h) und für eine Dauer von mindestens 2h erforderlich (vgl. Anhang 1 DVGW-Arbeitsblatt W 405) .

Hinweis:

Je nach Art und Ausführung der geplanten Gebäude (Geschosse >2) können zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges auf dem Grundstück Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehrezufahrten, Feueraufstell- und Bewegungsflächen) erforderlich werden.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung sowie Flächen für die Feuerwehr werden der Vorhabenträgerin übermittelt und im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

**2.3 Stadtverwaltung Siegburg, Untere Denkmalbehörde** mit Mail vom 18.09.2023

*im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler, daher bestehen von Seiten der Unteren Denkmalbehörde gegen die Planung keine Bedenken.*

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

**2.4 Amprion GmbH** mit Mail vom 19.09.2023

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Die zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

## **2.5 Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 21.09.2023**

der Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis nimmt zu o.g. Vorhaben folgendermaßen Stellung:

Der angezeigte Geltungsbereich liegt außerhalb des Verbandsgebietes des Wasserverbandes Rhein-Sieg-Kreis. Daher besteht seitens des Wasserverbandes keine Betroffenheit.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

## **2.6 Wahnbachtalsperrenverband (WTV) mit Schreiben vom 22.09.2023**

im angefragten Planungsgebiet sind keine Leitungen oder Wasserschutzzonen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

## **2.7 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser mit Schreiben vom 22.09.2023**

das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist eine detaillierte Entwässerungsplanung, einschließlich eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100, vorzulegen.

#### **HINWEIS:**

Ein Teilabschnitt der bestehenden "Von-Stephan-Straße", liegt innerhalb des Plangebietes. Momentan erfolgt die Oberflächenentwässerung dieser Straße über eine Direkteinleitung, ohne Vorklärung, in den Siegburger Mühlengraben.

Für diese Einleitung besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Die Grundlage dieser Erlaubnis beruht auf einer beschränkten Anzahl von Fahrzeugbewegungen in der Von-Stephan-Straße sowie dem Umstand, dass es sich hier aktuell um eine Art Anliegerstraße mit Durchfahrtsbeschränkungen handelt.

Es bleibt zu prüfen, ob die geplante Bebauung Auswirkungen auf die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis hat. Gegebenenfalls werden bauliche Maßnahmen, zur Vorklärung des Straßenoberflächenwassers, notwendig.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Anregung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine detaillierte Entwässerungsplanung sowie ein Überflutungsnachweis werden zum Bauantragsverfahren vorgelegt und mit den Stadtbetrieben und dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

## 2.8 **PLEdoc** mit Mail vom 25.09.2023

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

**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.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Die PLEdoc wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

## 2.9 **Stadtverwaltung Siegburg, Amt für Mobilität & Infrastruktur** mit Mail vom 04.10.2023

Unter 6.2 müsste konkretisiert werden, dass die „östliche Zufahrt zur Wilhelmsstraße“ über den anderen B-Plan läuft. So könnte man lesen, dass eine weitere zusätzliche geplant ist. Positiv wird hier die neue Wendeanlage gesehen, die notwendig für die Erschließung der Maßnahme ist.

Die unter 8.1 genannte Verkehrsuntersuchung ist maßgebend für weitere Bewertungsschritte.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Beschreibung der Erschließung in der Begründung wird präzisiert.

Die Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

## 2.10 Westnetz GmbH mit Mail vom 04.10.2023

im Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt das im Betreff genannte Hochspannungskabel.

Diese Stellungnahme betrifft nur das im Betreff genannte unterirdisch verlegte Hochspannungskabel. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen oberirdisch verlaufenden Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen von dem Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die Lage des Kabels entnehmen können.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Das Hochspannungskabel wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) werden keine größeren Höhenänderungen der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzeln Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.
- Außerdem bitten wir darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

	<u>bei Parallelführung<sup>(1)</sup></u>	<u>bei Kreuzungen</u>
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m
Kabel	1,00 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m

<sup>(1)</sup> beidseitig der Leitungsachse

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist per E-Mail an: [Stellungnahmen@westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@westnetz.de), zu richten.

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Wir haben Ihre Unterlagen über die **Westnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg**, erhalten. Bezüglich der weiteren von der Westnetz betreuten Anlagen erhalten Sie von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Die für die Abwicklung dieses Geschäftsvorfalles erforderlichen Daten werden von der Westnetz GmbH im Sinne der Datenschutzgesetze in der jeweils gültigen Fassung erhoben, verarbeitet und genutzt. Alle Informationen hierzu finden Sie auf [www.westnetz.de/Datenschutz](http://www.westnetz.de/Datenschutz) oder werden Ihnen auf Verlangen separat übersandt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis auf das Hochspannungskabel sowie den Sicherheitsbereich nachrichtlich übernommen. Der Verlauf der Leitung mit Sicherheitsbereich wird auch in die Planzeichnung aufgenommen. Die Leitung liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist zwar zu Hälfte in den Geltungsbereich aufgenommen worden, es sind jedoch keine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geplant. Die einzuhaltenden Mindestabstände werden in der Begründung aufgelistet.

#### **2.11 Rhein-Sieg Netz GmbH mit Mail vom 11.10.2023**

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/6 bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 50/6 ist eine Ortsnetz-Trafostation für die öffentliche Stromversorgung betroffen. Auf die Ortsnetz-Trafostation kann grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Die weiteren Planungen bezüglich der Ortsnetz-Trafostation sind mit der Rhein-Sieg Netz GmbH abzustimmen.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die Trafo-Station wird an die Investorin weitergegeben. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Planung mit der Rhein-Sieg-Netz GmbH abgestimmt.

#### **2.12 Vodafone West GmbH mit Mail vom 11.10.2023**

Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-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.

Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter:

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx>

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.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Weitere Stellungnahmen der zuständigen Fachabteilungen sind nicht eingereicht worden.

**2.13 Deutsche Flugsicherung GmbH mit Mail vom 12.10.2023**

das Plangebiet liegt ca. 6,5 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Köln/Bonn entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

**2.14 Stadtwerke Bonn GmbH, mit Mail vom 12.10.2023**

namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, der Bonn Netz GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH teilen wir folgendes mit:

**Stellungnahme Bereich Fahrwege:** Aufgrund der Entfernung der Maßnahme zu unseren Anlagen bestehen seitens des Fachbereiches Fahrwege keine Bedenken.

**Stellungnahme Bereich Verkehrsplanung (PV/P):** Der Fachbereich PV/P hat keine Einwände. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Wilhelmstraße zum Liniennetz der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG) gehört, deren Beteiligung wir hier empfehlen möchten.

Im Angefragten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Bonn Netz GmbH oder der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH, daher bestehen keine Bedenken.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Zur Kenntnis genommen.

Die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die nächste Beteiligung erfolgt im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**2.15 Rhein-Sieg-Kreis**, Regionalplanung und Strategische Kreisentwicklung  
mit Schreiben vom 20.10.2023

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

**Immissionsschutz**

Lichtimmissionen, die durch Pkw-Verkehr auf dem Grundstück hervorgerufen werden (z. B. durch Parkplätze, Parkhäuser, Tiefgaragen) werden der Anlage zugerechnet. Daher wird angeregt, dass Lichtimmissionen die beim Ein- und insbesondere Ausfahren der PKW aus der Tiefgarage an den Wohnhäusern entstehen können, frühzeitig untersucht werden, um Verzögerungen in den weiteren Verfahrensschritten zu vermeiden.

**Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Der Planbereich ist Bestandteil des „Masterplans Haufeld“. Die Planunterlagen enthalten keinerlei Aussagen zur Entwässerung. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden extremen Niederschlagsereignisse ist ein Gesamtkonzept zu erstellen, welches sicherstellt, dass die anfallenden Niederschlagswässer ordnungsgemäß und gewässerverträglich beseitigt werden. Dies sollte in Absprache mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises erfolgen. Die Dachbegrünung wird in diesem Zusammenhang begrüßt.

Bei der Planung einer Tiefgarage ist die Überflutungsgefahr zu berücksichtigen. Ggf. sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, dies gilt auch für ggf. erforderliche bauzeitliche Wasserhaltung/ Wiedereinleitung.

**Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisiko**

Der Planbereich befindet sich teilweise auf Grundstücken außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Sieg und des Mühlengrabens. Das bedeutet, dass bei Extremhochwasser das Plangebiet überflutet wird. Bei einem Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen liegt der Planbereich auch bei Hochwasserereignissen mit häufigerer Wahrscheinlichkeiten (100jährliche) im hochwassergefährdeten Bereich.

Bedingt durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass die Wahrscheinlichkeit von Extremereignissen steigt und damit auch die Wahrscheinlichkeit von Überflutungen im Hochwasserrisikogebiet. Die Hochwassergefahrenkarten mit den zu erwartenden Überflutungshöhen sind einsehbar unter [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de) und [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de). Auf den oben genannten Tatbestand ist im Bebauungsplan ausdrücklich hinzuweisen.

Die Errichtung neuer Heizölverbrauchsanlagen ist gemäß §78c Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Für den Hochwasserschutz gilt die Eigenvorsorge- und die allgemeine Sorgfaltspflicht. Gemäß § 5 Absatz 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und 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. Hierzu gehören die Informationsvorsorge, die Verhaltensvorsorge, die Risikovorsorge und die Bauvorsorge. Hierauf ist im Bebauungsplan ausdrücklich hinzuweisen.

Die Bezirksregierung ist als zuständige Behörde für das Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiet der Sieg als Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen.

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

Gemäß der Starkregenhinweiskarte NRW sind Teile des Vorhabenbereichs bei Starkregenereignissen durch einstauendes Oberflächenwasser betroffen. Es wird gebeten, dies in der weiteren Planung zur Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Sach- oder Personenschäden zu berücksichtigen (Überflutungsnachweis).

### **Altlasten**

Im Bereich des Bebauungsplans sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst. Es gibt nur einen Hinweis auf ein ehemaliges Betonwerk, welches sich z. T. auf das östliche Plangebiet erstreckt.

In Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von Seniorenwohnungen und einer Tiefgarage wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (gbk Teamplan GmbH,

15.05.2023). In den Erkundungsbohrungen zeigten sich künstliche Auffüllungen, die 0,85 – 3,40 m mächtig sind und sich überwiegend aus Bodenaushub mit Fremdbestandteilen in Form von Ziegelbruch, Schlacke, Schotter, Mörtelresten, Kohle, Keramik-/Porzellanresten und Glasbruch zusammensetzen.

Eine aus drei Einzelproben zusammengefasste Mischprobe aus den künstlichen Auffüllungen wurde abfalltechnisch untersucht. Die Bewertung nach LAGA TR Boden zeigte für die analysierten Schadstoffparameter mehrheitlich den Zuordnungswert Z 0, der ermittelte PAK-Gehalt entsprach Z 1.2. Im Rahmen dieser Untersuchung zeigte sich kein Hinweis auf massive Bodenbelastungen. Einzig in der Asphaltversiegelung wurde ein erhöhter PAK-Gehalt (40 mg/kg) nachgewiesen.

Aufgrund der geringen Schadstoffgehalte und dem heutigen Informationsstand stehen der Planung keine Bedenken entgegen. Es wird empfohlen, folgende Hinweise im Bebauungsplan zu übernehmen:

- *Werden bei den Erdarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.*
- *Aushubböden sind nach Durchführung von abfalltechnischen Untersuchungen ordnungsgemäß zu verwerten/entsorgen. Der Untersuchungsumfang und der geplante Entsorgungsweg ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.*
- *Wird Fremdmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf den Freiflächen aufgebracht, so ist der § 6 der novellierten BBodSchV (MantelVO vom 9.07.2021, BGBl 2598 ff) zu beachten und die Vorsorgewerte (Anlage 1, Tabellen 1 & 2) einzuhalten.*

## **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

### Artenschutzprüfung

Zur rechtlichen Absicherung der Bauleitplanung sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden. Auf die Gemeinsame Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 wird verwiesen.

Die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II einschließlich einer Kartierung der Fledermausarten wird empfohlen.

### Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

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

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind.

Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

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

### **Klimaschutz**

Aufgrund der innerstädtischen Lage muss im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung mit einer mikroklimatischen Beeinträchtigung in Hitzeperioden gerechnet werden.

Um eine gute Aufenthaltsqualität hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung sicherzustellen, wird ergänzend zu den im Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung die Angabe eines Mindestanteils (Fläche oder Einzelpflanzungen) für Gehölze angeregt, da diese gegenüber einer bodendeckenden Vegetation eine besondere mikroklimatische Ausgleichswirkung entfalten. Wo dies möglich ist, sollten bestehende Bäume erhalten werden.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

#### Zu Immissionsschutz:

Da die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) beschränkt wird, wird der meiste Pkw-Verkehr tagsüber abgewickelt. Darüber hinaus ist die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite in Zeilenbebauung mit der schmalen Seite zur Tiefgaragenausfahrt gerichtet und durch straßenbegleitende Bäume geschützt. Es ist davon auszugehen, dass der ausfahrende Verkehr dadurch keine unverhältnismäßig starken Lichtimmissionen verursachen wird.

#### Zu Schmutz- /Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Entwässerung des Bauvorhabens ist gesichert. In der Wilhelmstraße liegt ein Trennsystem vor, an das angeschlossen werden soll. Dieses ist in der Lage die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen aufzunehmen. Auch im weiterführenden Netz entstehen durch den Anschluss keine hydraulischen Engpässe.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der Gesamtmaßnahme „Masterplan Haufeld“. Für das gesamte Masterplangebiet wird zurzeit ein Entwässerungskonzept erstellt mit der Zielsetzung im gesamten Baugebiet einen Zustand zu erreichen der in etwa den natürlichen Wasserhaushalt entspricht. Es werden hier

Maßnahmen zur Verdunstung/Versickerung von Niederschlagswasser untersucht, um zu erreichen, dass keine zusätzlichen Abflüsse zu den Gewässern (Mühlengraben/Sieg) entstehen.

Für das Plangebiet ist bereits eine Dachbegrünung vorgesehen. Die unverschmutzten bzw. gering verschmutzten Niederschlagswassermengen (Dachflächen) können aufgrund der Tiefgaragenplanung nicht auf dem Baugrundstück versickern. Da das spätere Bauvorhaben eine Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> aufweist ist im Entwässerungsantrag ein Nachweis nach DIN 1986-100 für den Überflutungsschutz zu erbringen. Die erforderlichen Rückhalteräume bei Starkniederschlägen sind auf den Grundstücksflächen bereit zu stellen. Hier werden entweder unterirdische Rückhalteräume angelegt oder es erfolgt eine Zwischenspeicherung auf der Geländeoberfläche ohne Abfluss auf Drittgrundstücke.

#### Zu Überschwemmungsgebiet /Hochwasserrisiko:

Der geforderte Hinweis auf das Hochwasserrisiko und das Überschwemmungsgebiet wird in den textlichen Festsetzungen als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

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

Auf die Einstauhöhen bei extremen Starkregenereignissen wird im textlichen Teil des Bebauungsplanes und in der Begründung hingewiesen. Der Überflutungsnachweis wird zum Bauantragsverfahren vorgelegt.

#### Zu Altlasten:

Die Hinweise werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### Zu Natur, Landschafts- und Artenschutz:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine ASP Stufe II durchgeführt mit folgenden Ergebnissen: Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvogelarten (insb. Gebäudebrüter wie Haussperling, Mauersegler) konnte nicht festgestellt werden. Es wurden im Rahmen der Untersuchungen auch keine Brutvögel am Gebäude oder an den Bäumen auf dem Grundstück festgestellt. Maßnahmen für Brutvögel sind somit nicht notwendig. Bei der Untersuchung zur Betroffenheit von Fledermäusen wurden keine Winterquartiere im Plangebiet nachgewiesen. Es wurde jedoch eine Wochenstube am Gebäude festgestellt., Dieser Verlust von einem Wochenstubenquartier muss vorgezogen, das bedeutet vor der Vorhabenumsetzung, durch die Herstellung von Ersatzquartieren ausgeglichen werden (CEF-Maßnahme). Für die Anbringung der Ersatzmaßnahme müssen im Umfeld geeignete Flächen gesucht werden. Der Umfang und die Lage der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Der Abriss, v.a. relevanter Strukturen (Verblendung Attika im Dachbereich), sollte in den Wintermonaten durchgeführt werden, wenn die Wochenstube ausgezogen ist. Vor Abriss relevanter Strukturen ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), also einer Vorkontrolle am Abend oder Morgen des Abrisses festzustellen, ob sich Fledermäuse am Gebäude befinden. Die Umsetzung der aufgeführten CEF-Maßnahme wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und der Investorin verbindlich geregelt.

Die Hinweise zu Vogelschlag und Lichtimmissionen werden folgendermaßen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

#### Hinweis zu Vogelschlag an Gebäuden

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

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.

#### Zu Klimaschutz:

In der Festsetzung 10.2 wurde eine Mindestfläche von 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, die mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen ist. Bei dem Bereich zwischen den Gebäuden handelt es sich um eine halböffentliche Fläche, die zum Teil voraussichtlich als Privatgärten genutzt werden wird. Die genaue Aufteilung wird erst zum Baugenehmigungsverfahren ausgeplant vorliegen.

Um eine verschlechterte klimatische Situation zu minimieren, werden diverse Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Wie zum Beispiel der Erhalt des Baumes Ecke Von-Stephan-Straße und Haufeld, die Anpflanzung von neuen Bäumen innerhalb des Vorhabengebiets und, Dachbegrünung. Darüber hinaus ist es vorgesehen, an Gebäudeabschnitten, die nicht durch Fenster oder Eingänge unterbrochen werden, Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Da auf dem aktuellen Stand der Planung nicht vorhersehbar, welche Fassadenabschnitte es werden, soll dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Zur Absicherung wird die Vorgehensweise in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Mit den festgesetzten und vertraglich gesicherten Begrünungsmaßnahmen wird der thermischen Belastung des Plangebiets entgegengewirkt bzw. die Auswirkungen werden gemindert.

#### **2.16** Stadtverwaltung Siegburg, **Amt für Umwelt und Wirtschaft** mit Mail vom 20.10.2023

„Die zur Beteiligung vorgelegten Bebauungspläne 50/5, 50/6 und 50/7 wurden hinsichtlich Ihrer Lage mit dem Klimaatlas NRW abgeglichen. Die Grundstücke liegen in einem Bereich starker thermischer Belastung (tagsüber) und mäßiger bis starker nächtlicher Überwärmung. In den beigegeführten Karten wurden die Grundstücke nach Augenmaß eingezeichnet. Wir möchten insbesondere für die geplante Wohnanlage (B-Plan 50/6) die Empfehlung aussprechen, bei der Bebauung auf den Aspekt Schutz vor Hitze ein besonderes Augenmerk zu legen.“

#### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis zur Lage des Plangebiets in einem Bereich mit starker thermischer Belastung wird in der Begründung in Kapitel 7.10 aufgenommen.

Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird einer Überhitzung des Plangebiets entgegengewirkt.