

Gremium: Rat der Stadt  
Sitzung am: 05.12.2024

**Bebauungsplan Nr. 50/6, „Wohnanlage Haufeld“**  
Bereich zwischen Von-Stephan-Straße und der Straße Haufeld im Siegburger Zentrum

### **Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung**

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

- 1.1.1 Privatperson 1
- 1.1.2 Privatperson 2
- 1.1.3 Privatperson 3
- 1.1.4 Privatperson 4
- 1.1.5 Privatperson 5

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

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

- 1.2.1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- 1.2.2 Kreisstadt Siegburg, Feuerwehr, Gefahrenabwehr Vorbeugender Brandschutz
- 1.2.3 Stadtverwaltung Siegburg Abt. 611 – Untere Denkmalbehörde
- 1.2.4 Amprion GmbH
- 1.2.5 Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
- 1.2.6 WTV; Wahnbachtalsperrenverband
- 1.2.7 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
- 1.2.8 PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft
- 1.2.9 Stadtverwaltung Siegburg, Amt 64 – Mobilität und Infrastruktur
- 1.2.10 Westnetz GmbH
- 1.2.11 Rhein-Sieg Netz GmbH
- 1.2.12 Vodafone West GmbH
- 1.2.13 Deutsche Flugsicherung GmbH
- 1.2.14 Stadtwerke Bonn GmbH
- 1.2.15 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung
- 1.2.16 Stadtverwaltung Siegburg, Amt 80 – Umwelt und Wirtschaft

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

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

- 2.1.1 Privatperson 1 (unterzeichnet von 11 Personen)

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

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

- 2.2.1 Rhein-Sieg Netz GmbH
- 2.2.2 WTV- Wahnbachtalsperrenverband
- 2.2.3 Stadtverwaltung Siegburg, Abt. 611 – Untere Denkmalbehörde
- 2.2.4 Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
- 2.2.5 Amprion GmbH
- 2.2.6 Vodafone West GmbH
- 2.2.7 PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft
- 2.2.8 Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
- 2.2.9 Stadtverwaltung Siegburg, Amt 64 – Mobilität und Infrastruktur
- 2.2.10 Stadtverwaltung Siegburg, Amt 80 – Umwelt und Wirtschaft
- 2.2.11 Stadtwerke Bonn GmbH
- 2.2.12 Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 – Luftverkehr
- 2.2.13 Landesbetrieb Straßenbau NRW
- 2.2.14 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

### **1.1.1 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 Wunschenken 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, auf den gegenüber liegenden Straßenseiten dokumentieren (Beweissicherung), um mögliche Bauschäden an der Bestandsbebauung nach der erfolgten Bauausführung rechtssicher dokumentieren zu können. Auf der Internetseite der Stadtbetriebe Siegburg ist ein Übersichtsplan mit dem angedachten Untersuchungsraum zu finden ([https://imperia.siegburg.de/static/miniwebs/stadtbetriebe/dokumente/bereich\\_beweissicherung.pdf](https://imperia.siegburg.de/static/miniwebs/stadtbetriebe/dokumente/bereich_beweissicherung.pdf)).

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 auch 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, Mai 2024) 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.

#### **1.1.2 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 Planungsstandes 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. ■ 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. Für Bäume, die nicht durch Neuanpflanzungen kompensiert werden können, wird der Ausgleich monetär erfolgen. Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen – Neuanpflanzung von mindestens 9 Bäumen, Dachbegrünung sowie Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen über der Tiefgarage mit einer Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat von 0,60 m zzgl. Filter- und Drainschicht – 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. Die Grundzüge des Masterplans wurden aber beibehalten. 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 auch 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 und Dauerparkern befahren. Kurzzeitparken mit höheren Frequenzen wird im Nachtzeitraum nicht ermöglicht.

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, Mai 2024) 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. Es wird nicht mit einer starken Zunahme von Neuverkehren gerechnet. Die Anfahrbarkeit der geplanten Tiefgaragenzufahrt von der Von-Stephan-Straße wurde geprüft. Das Straßenprofil ist dafür geeignet. Der in der Von-Stephan-Straße ausfahrende Fremdverkehr wird Richtung Norden abgeleitet und fährt gar nicht weiter in das Wohngebiet ein.

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. Der vor allem durch den Fremdverkehr verursachte Verkehrslärm wird demnach nicht stark ansteigen. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an der gegenüberliegenden Bebauung Von-Stephan-Straße 10 und 14 trotz schallabsorbierender Auskleidung der Ein- und Ausfahrt um bis zu 2 dB überschritten. Entsprechend den Berechnungsansätzen ist in der lautesten Nachtstunde mit 22 Fahrbewegungen an der westlichen Ein- und Ausfahrt zu rechnen. Weitere Schallschutzmaßnahmen, als die schallabsorbierende Auskleidung der Ein- und Ausfahrt sind nicht möglich. Auch eine Verlegung der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt stellt keine Lösungsmöglichkeit dar, da sich umliegend Wohngebäude befinden, die einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen sind.

Grundsätzlich gilt, dass Anlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfs zur typischen Wohnnutzung gehören und selbst in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich in ihren Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffe hinzunehmen sind (vgl.: OVG NRW, Urteil vom 1. März 2017 – 2 A 45/16 –, Rn. 103, juris)

Es ist davon auszugehen, dass die durch Stellplätze und Garagen verursachten Belästigungen nur ausnahmsweise zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung führen können, wenn sie straßennah untergebracht werden. Andererseits können Lärm- und Geruchsbelästigungen von Stellplätzen oder Garagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen eher die Grenze des Zumutbaren überschreiten. (vgl.: OVG NRW, Urteil vom 1. März 2017 – 2 A 45/16 –, Rn. 113, juris). Die Bewertung der Zumutbarkeit von Stellplätzen hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. VG Köln, Urteil vom 8. Dezember 2020 – 2 K 864/19 –, Rn. 46, juris). Dabei sind die Besonderheiten zu berücksichtigen, die sich von Rangiervorgängen, Türeenschlagen und anderen mit impulshaltigen Geräuschen verbundenen Vorgängen ausgehen; hierzu gehören u.a. eine besonders ungünstige steile Zufahrt zu den Stellplätzen und die entsprechenden Höhenverhältnisse zu den Wohnräumen, eine besonders beengte Situation, die zu vermehrtem Rangieraufwand führt ("enge Hoflage"), sowie eine Massierung von Stellplätzen auf der dem ruhigeren und besonders schützenswerten Bereich des Grundstücks des Nachbarn zugewandten Seite (BVerwG, Beschluss vom 20.03.2003 – 4 B 59/02 – Rn. 11 f.).

All dies liegt hier nicht vor. Die für Nachbarn besonders störenden Benutzungsvorgänge wie z.B. Starten des Motors und Zuschlagen der Fahrzeughüren oder Rangiervorgänge spielen sich im Inneren der Tiefgarage ab (vgl.: VG Karlsruhe, Beschluss vom 29. August 2023 – 2 K 2359/23 –, Rn. 42, juris).

Durch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 1-2 dB(A), die durch die Nutzung der Tiefgarage durch Bewohner des Plangebiets und Dauerparker prognostiziert wird, ist im vorliegenden Fall nicht von einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme auszugehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch zukünftig gewährleistet.

#### Zu Bauhöhe:

Der Einschätzung zur Bauhöhe wird nicht gefolgt. Um das Potential der Innenentwicklung möglichst auszuschöpfen, sieht der Bebauungsplan teilweise eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vor. 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 stellenweise ein Vollgeschoss mehr zu errichten. Mit der angedachten Staffelung der Gebäudehöhen und einem Abrücken im Norden im Vergleich zur Bestandsbebauung wird einer negativen Einwirkung auf die umgebende Bebauung entgegengewirkt.

#### **1.1.3 Privatperson 3** mit Schreiben vom 10.10.2023

**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 nicht durch Festsetzungen gesichert, da die Zuwegung die eingehaute Tiefgarageneinfahrt im Osten des Plangebiets kreuzen würde. Nach Weiterentwicklung der Außenanlagenplanung ist ein barrierefreier Durchgang von der Von-Stephan-Straße aus in Richtung Osten zur Wilhelmstraße, sowie in Richtung Süden zum Quartiersplatz vorgesehen.

#### 1.1.4 Privatperson 4 mit Mail vom 19.10.2023

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 Durchgangsverkehr 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 dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen stellen lediglich den Bestand dar. Umbau- oder Unterhaltungsmaßnahmen der Verkehrsflächen sind in dem Bebauungsplan nicht vorgesehen bzw. sind nicht Bestandteil der Planung.

#### 1.1.5 Privatperson 5 mit Mail vom 20.10.2023

### **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 Lärmbelästigung, 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 Lärmbelästigung 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 Kuchheuser 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 Mietzinses 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 an 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 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 medizinnaher Dienstleistungen nicht aus.

### Zu „Mietspiegel“

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und der Investorin weitergegeben. Die zukünftigen Mietpreise können zum aktuellen Zeitpunkt nicht festgestellt werden. Mietpreise können in einem Bauleitverfahren nur bedingt beeinflusst werden, indem beispielsweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine Quote für förderfähigen Wohnraum festgesetzt wird. Zur Sicherung von Mietpreisen darüber hinaus fehlt es an Rechtsgrundlagen.

## **1.2.1 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 abzuschleifen.

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 Anregung wird berücksichtigt.

Die empfohlene Untersuchung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel erfolgt vor Baubeginn. Ein mögliches Vorkommen von Kampfmittel wurde als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **1.2.2 Stadt 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:**

Kenntnisnahme.

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

### **1.2.3 Stadtverwaltung Siegburg, Abt. 611 – 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:**

Kenntnisnahme.

**1.2.4 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:**

Kenntnisnahme.

Die zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

**1.2.5 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:**

Kenntnisnahme.

**1.2.6 WTV- Wahnbachtalsperrenverband** mit Schreiben vom 22.09.2023

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

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

### 1.2.7 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, bei der Vorbereitung der Bauantragsunterlagen berücksichtigt und im Rahmen des Bauantrags geprüft. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird zum Bauantragsverfahren vorgelegt und mit den Stadtbetrieben und dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Ein Überflutungsnachweis liegt inzwischen vor. Dieser hat ergeben, dass 130m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen auf dem Grundstück geschaffen werden müssen. Neben den Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke, die derzeit ein Volumen von 30m<sup>3</sup> abdecken, wird das Volumen im Arbeitsraum außerhalb der Tiefgarage im Nord-Osten oder im Westen des Plangebiets an der Stephanstraße nachgewiesen. Sollten neue wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig sein, werden diese beim Rhein-Sieg-Kreis beantragt.

### 1.2.8 PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft 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:**

Kenntnisnahme.

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

#### **1.2.9 Stadtverwaltung Siegburg, Amt 64 - Mobilität und 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 Anregung wurde berücksichtigt.

Die Beschreibung der Erschließung in der Begründung wurde präzisiert.

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

#### **1.2.10 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 tiefwurzelnde 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:**

Die Anregung wurde berücksichtigt.

In den Textteil des Bebauungsplanes wurde der Hinweis auf das Hochspannungskabel sowie den Sicherheitsbereich nachrichtlich übernommen. Der Verlauf der Leitung mit Sicherheitsbereich wurde auch in die Planzeichnung aufgenommen. Die Leitung liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese ist zwar zur 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.

**1.2.11 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:**

Kenntnisnahme.

Der Hinweis auf die Trafo-Station wurde an die Investorin weitergegeben. Bei der weiteren Planung, vor allem im Baugenehmigungsverfahren wird die Planung mit der Rhein-Sieg-Netz GmbH abgestimmt.

**1.2.12 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:**

Kenntnisnahme.

Weitere Stellungnahmen der zuständigen Fachabteilungen sind nicht eingereicht worden.

#### **1.2.13 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:**

Kenntnisnahme.

#### **1.2.14 Stadtwerke Bonn 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:**

Kenntnisnahme.

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

### **1.2.15 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung** mit Schreiben vom 20.10.2023

#### **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:**

#### Immissionsschutz:

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

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. Nach einer Überprüfung sind von der Scheinwerferbeleuchtung, die Fenster von einem Gebäude im Erdgeschoss und 1. OG betroffen, welche in einer Entfernung von 40 m von der Tiefgaragenausfahrt liegen. An der Fassadenseite hat das Gebäude insgesamt 32 Fenster, 10 davon wären durch die Lichtimmissionen betroffen. Aufgrund der Entfernung wird

die ankommende Lichtintensität an den betroffenen Fenstern als gering eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass der ausfahrende Verkehr keine unverhältnismäßig starken Lichtimmissionen verursachen wird.

#### Schmutz- /Niederschlagswasserbeseitigung:

Der Anregung wurde gefolgt.

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 des Gesamtmaßnahme „Masterplan Hausfeld“. Für das gesamte Masterplangebiet wird 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 nachzuweisen. Ein Überflutungsnachweis liegt inzwischen vor. Dieser hat ergeben, dass 130m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen auf dem Grundstück geschaffen werden müssen. Neben Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke, die ein Volumen von 30m<sup>3</sup> abdecken sollen, wird das Volumen im Arbeitsraum außerhalb der Tiefgarage im Nord-Osten oder im Westen des Plangebiets an der Von-Stephan-Straße nachgewiesen. Die erforderlichen Rückhalteräume bei Starkniederschlägen werden damit auf den Grundstücksflächen bereitgestellt.

#### Überschwemmungsgebiet /Hochwasserrisiko:

Der Anregung wurde gefolgt.

Der geforderte Hinweis auf das Hochwasserrisiko und das Überschwemmungsgebiet wurde in den Textteil des Bebauungsplanes als Nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

#### Starkregen:

Der Anregung wurde gefolgt.

Auf die Einstauhöhen bei extremen Starkregenereignissen wird in der Begründung hingewiesen. Der Überflutungsnachweis liegt vor, die Ergebnisse können der Abwägung zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung entnommen werden.

#### Altlasten:

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Natur, Landschafts- und Artenschutz:

Den Anregungen wurde gefolgt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine ASP Stufe II durchgeführt mit folgenden Ergebnissen: Im Rahmen der Brutvogeluntersuchungen wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Brutvogelarten nach LANUV (2024) bzw. regional gefährdete Brutvogelarten nach SUDMANN et al (2023) im Plangebiet nachgewiesen. Jedoch wurden ubiquitäre Brutvogelarten im Plangebiet dokumentiert. Rückbau- und Rodungsbedingt sind für ubiquitäre Brutvogelarten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Bei der Untersuchung zur Betroffenheit von Fledermäusen wurden mehrfach Ein- bzw. Ausflüge am Schulgebäude sowie eine Wochenstube der Zwergfledermaus festgestellt. Die Ergebnisse der Untersuchung weisen darauf hin, dass im Quartierverbund weitere größere (und kleinere) Quartiere außer des Schulgebäudes vorhanden sind und von den Zwergfledermäusen genutzt werden. Dieser Verlust von einem Wochenstubenquartier muss vorgezogen, das bedeutet vor der Vorhabenumsetzung, durch die Herstellung von Ersatzquartieren ausgeglichen werden (CEF-Maßnahme). Als CEF-Maßnahme sind in dem Neubau 30 künstliche Fassadenquartiere dauerhaft zu installieren. Zusätzlich sind zuvor temporär 30 künstliche Fassadenquartiere im unmittelbaren Umfeld des Bestandsgebäudes, idealerweise im Bereich der nachgewiesenen Quartiere des Quartierverbundes anzubringen. Diese verbleiben dort bis die Fassadenquartiere am Neubau zu Verfügung stehen. Die Koordinaten der Kästen sind zu erfassen und der UNB unaufgefordert mitzuteilen.

Alternativ können dauerhaft 30 künstliche Fassadenquartiere im unmittelbaren Umfeld der nachgewiesenen Quartiere des Quartierverbundes angebracht werden. Die Koordinaten der Kästen zu erfassen und der UNB unaufgefordert mitzuteilen. Eine dauerhafte Funktionalität der Fassadenkästen ist zu gewährleisten. Nicht mehr funktionstüchtige Fassadenquartiere sind zu ersetzen.

Der Abriss, v.a. relevanter Strukturen (Verblendung Attika im Dachbereich), ist im September/Oktober durchzuführen, außerhalb der Wochenstubenzeit und Winterquartierzeit von Fledermäusen. Vor Abriss relevanter Strukturen ist im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), festzustellen, ob sich Fledermäuse am Gebäude befinden. Diese sollte bereits mit ausreichend Vorlauf vor dem Rückbauzeitpunkt beginnen und Schwarmkontrollen sowie visuelle Kontrollen umfassen. Die Umsetzung der aufgeführten CEF-Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und der Investorin verbindlich geregelt.

Die CEF-Maßnahmen sowie die Einschränkungen der Baufeldreinmachung sind im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweise aufgenommen worden.

Hinweise zu Vogelschlag und Lichtimmissionen wurden ebenfalls in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### Klimaschutz:

Der Anregung wurde teilweise gefolgt.

In der Festsetzung 10.2 wurde innerhalb des Sondergebiets sowie des Quartiersplatzes eine Mindestfläche von 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, die mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen ist. Eine Festsetzung der Mindestfläche für Gehölze oder eine Verortung der zu bepflanzen Flächen ist im aktuellen Planungsstand kaum möglich. Bei dem Bereich zwischen den Gebäuden handelt es sich um eine halböffentliche Fläche, die zum Teil voraussichtlich auch als Privatgärten genutzt werden wird. Die genaue Aufteilung wird erst zum Baugenehmigungsverfahren ausgeplant vorliegen. Zur Verbesserung der klimatischen Situation wird jedoch festgesetzt, dass ein Baum, der durch die Realisierung der Tiefgarage nicht betroffen ist, erhalten bleibt. Darüber hinaus wird die Anpflanzung von mindestens 9 Bäumen im Plangebiet festgesetzt. Ferner ist es

vorgesehen, an Gebäudeabschnitten, die nicht durch Fenster oder Eingänge unterbrochen, werden Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Details sollen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Zur Absicherung wird die Vorgehensweise in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

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

#### **1.2.16 Stadt 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 beigefügten 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:**

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Der Hinweis zur Lage des Plangebiets in einem Bereich mit starker thermischer Belastung wurde in die Planbegründung aufgenommen.

Mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird einer Überhitzung des Plangebiets entgegengewirkt. Darüber hinaus werden an einigen Gebäudeabschnitten Fassadenbegrünungen vorgesehen und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### **2.1.1 Privatperson 1** mit Schreiben vom 08.10.2024, unterzeichnet von 11 Personen

hiermit lege(n) ich(wir) Einspruch gegen den Bebauungsplan **50/6** ein, der am **09.09.2024** veröffentlicht wurde.

#### **Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:**

- 1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung:** Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen.
- 2. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen:** Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.

3. **Erhebliche Diskrepanzen zum veröffentlichten Planungsstand:** Im Bebauungsplan ist ohne Notwendigkeit eine höhere Geschosszahl ausgewiesen als in den aktuellen Planungsunterlagen. Dies legt nahe, dass anders als kommuniziert, von vorneherein die Bebauung in 5-geschossiger Bauweise geplant ist

Unsere Einsprüche begründen wir wie folgt:

Entgegen den bislang veröffentlichten Planungen (siehe Abb. 1) sieht der nun ausgelegte Bebauungsplan eine Erhöhung der Geschosszahlen von 4 auf 5 Geschosse vor. Auch die in der letzten Informationsveranstaltung den Anwohnern präsentierte Staffelgeschossigkeit (ebenfalls Abb. 1) in den westlichen Gebäudeteilen scheint nun nicht mehr Teil der aktuellen Planung zu sein (vgl. Abb. 2 und Abb. 3).

Nachfolgend finden Sie Auszüge aus den bisherigen Veröffentlichungen sowie der nun beigefügten Bauplanung:



**Abb. 1 Veröffentlichung bei der Bürgerinfo am 5.9.2024**



Wir möchten unsere Bedenken bezüglich der geplanten Wohnblocks mit 5 Vollgeschossen (Abb. 2+3) in allen drei Bauteilen zum Ausdruck bringen. Diese Bauvorhaben stehen in keinem optischen oder bautechnischen Zusammenhang zu den bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in der Straße Haufeld. Insbesondere in den Wintermonaten werfen die neuen Gebäude erhebliche Schatten auf die bestehenden Häuser in der von-Stephan-Straße. Zudem befürchten wir, dass die Anordnung der Häuserreihen zu einer vollständigen Abschattung unserer Fensterflächen führt.

Die geplanten Gebäude in dieser Höhe lassen den Anwohnern kaum Möglichkeiten, ihre Privatsphäre zu wahren. Es besteht die Gefahr, dass von den neuen Wohnungen in jeden Winkel unserer Grundstücke, einschließlich Gärten, Bädern, Toiletten und Dachfenstern, eingesehen werden kann. Aufgrund der unterschiedlichen Höhen und des viel zu geringen Abstands ist ein angemessener Sichtschutz nicht mehr gewährleistet. Eine derart massive Bebauung in so geringem Abstand führt unweigerlich zu einem Wertverlust der Bestandsimmobilien.

Wir regen an, den Abstand der Bebauung zu vergrößern, um einen angemessenen Übergang zur bestehenden Bebauungsintensität zu schaffen. Zudem bitten wir darum, dass eventuelle Terrassen und Fenster so gestaltet werden, dass die oben genannte Privatsphäre gewahrt bleibt.

Uns ist bewusst, dass Wohnbebauung notwendig ist und dass nicht alle Interessen aller Beteiligten vollständig berücksichtigt werden können. Dennoch sind wir der Meinung, dass bei der Planung nicht nur die neuen Aspekte, sondern auch die bestehenden Gegebenheiten Berücksichtigung finden sollten. Dies konnten wir bei der Präsentation der Planung und im resultierenden „Entwurf“ leider nicht erkennen.

Besonders verärgert sind wir darüber, dass uns auf den Informationsveranstaltungen andere Planungen präsentiert wurden als die, die offenbar dem Beteiligungsverfahren zugrunde liegen. Auch wenn wir der Stadt Siegburg keine böswilligen Absichten unterstellen möchten, so finden wir es doch mehr als ungewöhnlich, dass diese Diskrepanz besteht. Eine solche Abweichung wirft Fragen nach der Transparenz des Planungsprozesses auf und erschwert eine konstruktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Wir fragen uns, inwieweit eine Bürgerbeteiligung unter diesen Umständen sinnvoll ist, wenn die Ergebnisse dieser Beteiligung offensichtlich nicht berücksichtigt werden.

**Wir bitten Sie, mit uns in den Dialog zu treten, um eine für alle Seiten akzeptable Lösung zu finden. Am besten wäre es, dies vor Ort zu besprechen.**

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

Wie von der Privatperson korrekt dargelegt, gibt es Diskrepanzen zwischen der Abbildung 1 und den Ansichten, die in der Informationsveranstaltung am 05.09.2024 gezeigt wurden. Die Abbildung 1 wurde auf einer Folie dargestellt, auf der der geplante Wohnungsmix aufgestellt wurde und zeigt ein Piktogramm von einem Planungsstand, der bis zum Beschluss zur Veröffentlichung weiterentwickelt wurde. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen auf Grundlage der aktuellen Planung mit bis zu 5 Geschossen und etwas anders ausgebildeten Rücksprüngen. In der gleichen Präsentation wurde auf Folie 4 die Freiraumplanung gezeigt, die den aktuellen Stand der Bebauung abbildet. Hier sind die neuen Rücksprünge dargestellt, die auch im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Da es sich in dem Verfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die Baugrenzen und maximalen Höhen so festgesetzt,

dass die Architekturplanung bei Bedarf noch verändert werden kann, in dem beispielsweise Gebäude-  
teile etwas verschoben werden. Grundsätzlich ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Archi-  
tekturplanung nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung war, sondern der Bebauungsplanentwurf.  
Die Architekturplanung ist bis zum Bauantrag veränderbar. Die vorgestellte Architekturplanung wird sei-  
tens der Investorin zwar angestrebt, ist im Bebauungsplanverfahren jedoch lediglich als ein mögliches  
Beispiel einer Bebauung entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu bewerten.



Freiraumplanung - 1/3 bearüht

Abb.: Folie 4 von der Bürgerinformation am 05.09.2024 - Veröffentlicht auf der Internetseite der AöR

Der Einschätzung zur Bauhöhe wird nicht gefolgt. Um das Potential der Innenentwicklung möglichst auszuschöpfen, sieht der Bebauungsplan teilweise eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vor. Westlich des Plangebiets ist bereits Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen vorhanden. Im Bebauungsplan wird an einigen Stellen die Möglichkeit geschaffen, ein Vollgeschoss mehr zu errichten. Die im Norden entlang der Stichstraße der Von-Stephan-Straße geplante Bebauung nimmt jedoch durch Höhenstaffelungen und Gebäuderücksprünge Rücksicht auf die nördlich der Straße bestehende Bebauung. Die Wohnhäuser Von-Stephan-Str. 7 und 9 sind bereits durch das gegenüberliegende 3-geschossige Gebäude der Schule vorgeprägt. Zwar wird die Neubebauung in diesem Bereich ein Geschoss mehr aufweisen bzw. bis zu 4,0 m höher errichtet, jedoch springt die Baugrenze an dieser Stelle um bis zu 4,8 m von der Straße sowie der nördlichen Gebäudedekante des Schulgebäudes zurück. Die in der Stellungnahme erwähnte Fünf-Geschossigkeit wird erst nach einem weiteren Rücksprung von 3,6 m erreicht. Zudem wird der fünf-geschossige Gebäudeteil weiter östlich und damit nicht direkt gegenüber der beiden Wohnhäuser errichtet.

Mit der angedachten Staffelung der Gebäudehöhen, einem mindestens 9,5 m breitem Abstand zwischen der Bestands- und Neubebauung und einem Abrücken im Norden im Vergleich zum bestehenden Schulgebäude wird einer negativen Einwirkung auf die umgebende Bebauung entgegengewirkt. Die

Abstandflächen nach der Landesbauordnung (BauO NRW) zwischen der Bestands- und der Neubebauung werden mit einem Puffer von bis ca. 1 m eingehalten.

Was die Einsehbarkeit der Wohnräume angeht, so kann einerseits davon ausgegangen werden, dass dies bereits im Bestand aus dem Schulgebäude teilweise möglich ist. Darüber hinaus wurde bereits mehrmals richterlich entschieden, dass Nachbarn in einem bereits bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht zulässigen Rahmens, insbesondere Abstandsflächen, baulich ausgenutzt werden und es dadurch u.a. zu Einsichtsmöglichkeiten in Wohnungen oder privaten Außenbereichen kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind. (OVG NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14) Da die Abstandsflächen der Neubebauung eingehalten werden, wird von keiner unzumutbaren Betroffenheit der Nachbarn hinsichtlich der Einsichtnahme in die privaten Wohnbereiche ausgegangen.

In Richtung Süden rückt die Bebauung zwar näher an den Straßenraum heran, wird jedoch in zwei Stufen gestaffelt, sodass direkt an der Straße eine größtenteils 2-geschossige Bebauung entsteht. Die Wohnbebauung auf der anderen Straßenseite der Straße Haufeld ist ebenfalls 2-geschossig.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Diese sehen je nach Gebietsfestsetzung gestaffelte Abstände vor und sollen so unter anderem eine ausreichende Belichtung und auf den sonnenexponierten Fassaden eine ausreichende Besonnung sicherstellen. Dementsprechend kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in üblichen Fällen eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist, wenn die Abstandsflächen eingehalten werden. Auch wenn im vorliegenden Fall die Abstandsflächen, wie bereits erwähnt, eingehalten werden (in Richtung Norden sogar mit einem Puffer von 1 m), wurde im Nachgang an die öffentliche Beteiligung eine Verschattungsanalyse durchgeführt. Die Bewertung erfolgt nach der aus einer europäischen Regelung abgeleiteten DIN EN 17037, „Tageslicht in Gebäuden“.

Die DIN EN 17037 legt als möglichen Stichtag eine Zeitspanne zwischen dem 1. Februar und dem 21. März fest. Aktuell wird hierbei regelmäßig auf den 21.03. abgestellt, da hierdurch eine Analogie zur bisherigen DIN 5034-1:2011 herbeigeführt wird. An dem gewählten Stichtag sind die Kriterien zur Einstufung der Besonnungssituation zu prüfen. Diese gestalten sich in „gering“ mit 1,5 Stunden Besonnung, „mittel“ mit 3 Stunden Besonnung bis „hoch“ mit 4 Stunden Besonnung. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen (Wohn-)Raum je Wohnung, in Patientenzimmern in Krankenhäusern sowie in Spielzimmern in Kindergärten erfüllt sein. Diese Anforderungen ähneln denen der DIN 5034:2011, Teil 1 4, welche in bisherige Rechtsprechung als wohnhygienischer Mindeststandard angesehen wurden (Hessischer VGH 2015, 4 C 567/13.N, basierend auf BVerwG 4 A4.04, 2005). In der aktuellen Fassung der DIN 5034-1 4 wird zur Beurteilung der direkten Besonnung auf die europäische Norm DIN EN 17037 4 verwiesen.

Im vorliegenden Fall hat die Verschattungsanalyse für den Stichtag 21.03. ergeben, dass auch mit der geplanten Bebauung an den nördlich angrenzenden Wohnhäusern der Von-Stephan-Straße eine Besonnung von mind. 4 Stunden nachgewiesen werden kann. Eine Verschattung der Gebäude findet erst am 13 Uhr statt, wobei um 13 Uhr erst wenige Bereiche der Erdgeschosse betroffen sind. Somit ist die Besonnungssituation gem. DIN EN 17037 als „hoch“ einzustufen.

**TNG**

**BV: HAUFELD in SIEGBURG**

21. März und 23. September

**VERSCHATTUNGSANALYSE**

**12:00h**

**Alle Häuser im Norden haben die Besonnung  
mind. 4 Stunden am Tag- und Nachtgleiche**



**Nachweis nach DIN 5034-1, § 4.4:**

Latitude 50.79837N 7.20157W



**TNG**

**BV: HAUFELD in SIEGBURG**

21. März und 23. September

**VERSCHATTUNGSANALYSE**

**13:00h**

**Alle Häuser im Norden haben die Besonnung  
mind. 4 Stunden am Tag- und Nachtgleiche**



**Nachweis nach DIN 5034-1, § 4.4:**

Latitude 50.79837N 7.20157W

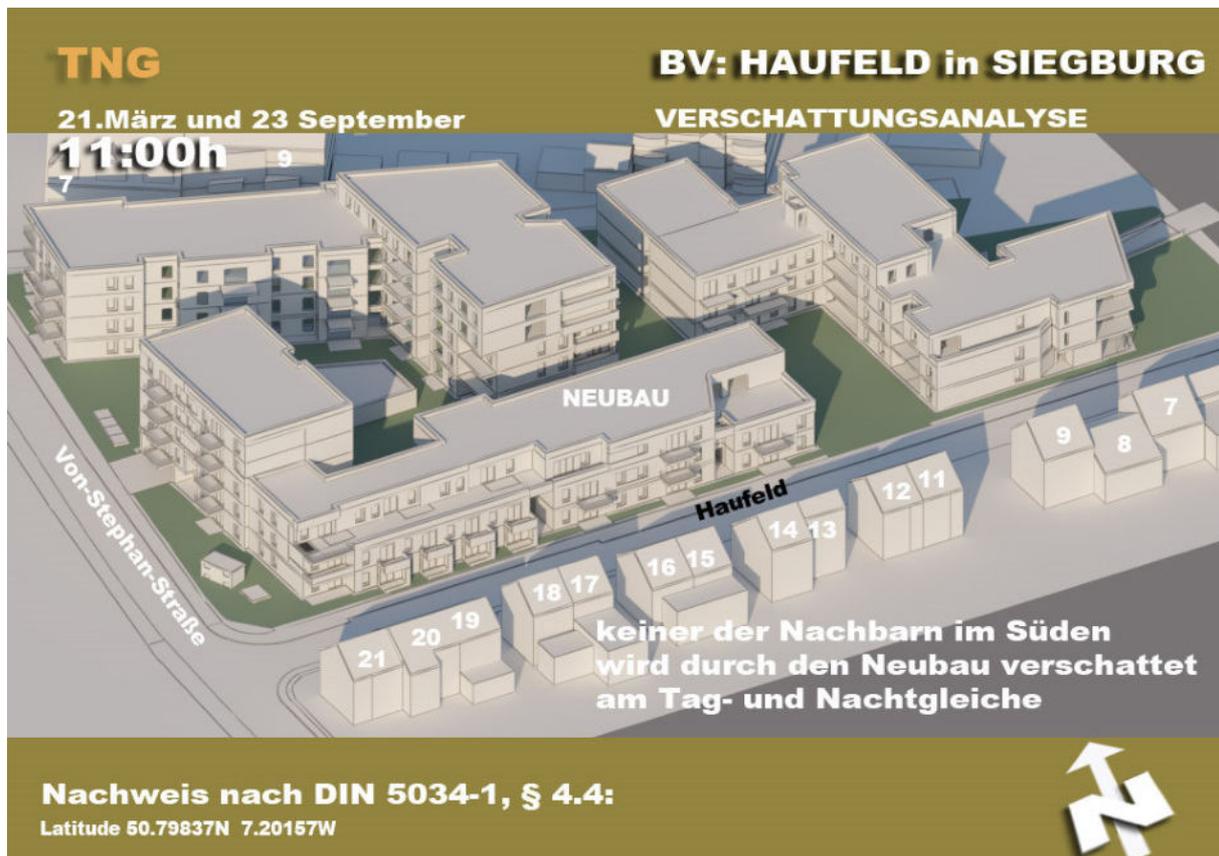


In der Rechtsprechung wird betont, dass für die Zumutbarkeit einer Verschattung keine Rechtsvorschriften existieren und so stets „mangels anderer Maßstäbe die Zumutbarkeit der Verschattung nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden“ muss (insbesondere BVerwG 4 A4.04, 2005).

Bezüglich der durch ein neues Bauvorhaben an den bestehenden Nachbargebäuden verursachten Verschattungseinwirkungen wird in der Rechtsprechung eine Verschattung dann als zumutbar angesehen, wenn sich keine wesentlich höhere Verschattung als bei Errichtung eines sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügenden fiktiven Baus (bei Einhaltung der Abstandsflächen) ergibt (VG Gelsenkirchen 2.02.12, Az: 5 K 4060/08). Bezüglich der Besonnungssituation des geplanten Gebäudes im Bebauungsplangebiet stellt die europäische Norm eine Richtschnur des aktuellen Stands der Technik dar. Grundsätzlich wird durch die Gerichtsurteile betont, dass das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen - wie sie hier vorliegt - nicht fordert, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

Da die Besonnungssituation der Nachbarbebauung an allen Fenstern auch nach Errichtung der geplanten Gebäude gemäß den Vorgaben der DIN EN 17037 eingehalten wird, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine unzumutbare Verschattung der Nachbarbebauung ausgelöst wird.

Eine Verschattung der südlich liegenden Bebauung durch das Planvorhaben ist aufgrund der Lage und des Sonnenverlaufes nicht möglich.



Architekturbüro – Visualisierung, Dipl.-Ing. Arch. Z. Jan Syty. Detmold. 2024

Der Umgang mit den im Planverfahren eingereichten Stellungnahmen kann der Abwägung entnommen werden. Eine Berücksichtigung über die Abwägung hinaus ist im Bebauungsplanverfahren nicht vorgegeben. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe verschiedene Belange auch gegeneinander abzuwägen.

Ein allgemeines Mitbestimmungsrecht der Nachbarschaft über die Bebauung der angrenzenden Grundstücke besteht grundsätzlich nicht. In dem Fall überwiegt das starke öffentliche Interesse an neuem Wohnraum, insbesondere an öffentlich geförderten Wohnungen, in Innenstadt und Bahnhofsnähe.

#### **2.2.1 Rhein-Sieg Netz GmbH mit Mail vom 09.09.2024**

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Plangebiet gibt es eine Transformatorenstation zur Versorgung der umliegenden Gebäude, diese muss in ihrem Bestand erhalten bleiben.

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

Kenntnisnahme.

Der Hinweis auf die Trafo-Station wurde an die Investorin weitergegeben. Bei der weiteren Planung, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren, wird die Planung mit der Rhein-Sieg-Netz GmbH abgestimmt.

#### **2.2.2 WTV- Wahnbachtalsperrenverband mit Mail vom 10.09.2024**

Seitens des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg spricht nichts gegen die Realisierung einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Wir sind in diesem Bereich mit keiner Leitung und Wasserschutzzone betroffen.

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

Kenntnisnahme.

#### **2.2.3 Stadtverwaltung Siegburg Abt. 611 – Untere Denkmalbehörde mit Mail vom 11.09.2024**

*die Hinweise auf den Bodendenkmalschutz und das Baudenkmal Haufeld 2a wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.  
Bitte beim Baudenkmal den 2. Satz wie folgt ergänzen:*

## 6. Baudenkmal

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Haufeld 2a – Ehemalige Schnapsbrennerei. Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 170 am 22.12.1992 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreisstadt Siegburg eingetragen worden.

*Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 170 am 22.12.1992, ergänzt am 03.08.1993, als Baudenkmal...*

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der zweite Satz des Hinweises wurde ergänzt.

### 2.2.4 **Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis** mit Mail vom 13.09.2024

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

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

### 2.2.5 **Amprion GmbH** mit Mail vom 16.09.2024

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

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

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

Die zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.

## 2.2.6 Vodafone West GmbH mit Mail vom 16.09.2024

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 kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

### **Bitte beachten Sie:**

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

## **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

Der Hinweis zur Einholung der Planauskünfte vor Baubeginn wurde an die Investorin weitergegeben.

## 2.2.7 PLEdoc GmbH – Leitungsauskunft mit Schreiben vom 23.09.2024

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:**

Kenntnisnahme.

**2.2.8 Stadtbetriebe Siegburg AöR** mit Mail vom 26.09.2024

ich beziehe mich auf meine Stellungnahme vom 22.09.2023.

Darüber hinaus gibt es unsererseits keine weiteren Hinweise oder Ergänzungen.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

Es wird auf die Abwägung der Stellungnahme 1.2.7 verwiesen.

**2.2.9 Stadtverwaltung Siegburg Amt 64 - Mobilität und Infrastruktur** mit Mail vom 30.09.2024

grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, allerdings bitte ich um Beachtung des folgenden Hinweises:

Der Bebauungsplan grenzt an der südöstlichen Ecke an die im Masterplan Haufeld beschlossene Grüne Spange an. Perspektivisch wird die Straße „Haufeld“ mit der Weiterentwicklung des Masterplans und der Grünen Spange für den Durchgangsverkehr (in Höhe des Quartierplatzes) abgebunden. Die Grüne Spange ist weitestgehend vom Autoverkehr freizuhalten. Das bedeutet, dass eine Wendefläche (als Ersatz für die eigentlich angedachte Umfahrung aus dem Masterplan) außerhalb der Grünen Spange freigehalten werden muss und für eine verkehrssichere Abwicklung erforderlich ist. Hierfür könnte sich die Freifläche westlich des Baukörper C eignen und sollte geprüft werden. Im weiteren Verfahren ist eine frühestmögliche Abstimmung mit Amt 64 einzuleiten.

**Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Investorin weitergegeben.

Es ist möglich im Süden des Plangebiets, zwischen den Baufeldern, einen Wendefläche für Pkw herzustellen. Die Fläche wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

## **2.2.10 Stadtverwaltung Siegburg Amt 80 - Umwelt und Wirtschaft** mit Mail vom 02.10.2024

Die Festlegungen zur Photovoltaik-Anlage werden begrüßt, auch aufgrund dessen, dass sie über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Bereits im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan 50/6 nach § 4 BauGB Abs. 1 wurde im Rahmen verschiedener Stellungnahmen (auch der aus Amt 80) Bezug auf die Lage des Gebietes und damit auf die starke thermischer Belastung (tagsüber) und mäßiger bis starke nächtlicher Überwärmung hingewiesen. Zur positiven Beeinflussung der Temperaturen vor Ort sind in der Regel entsprechende Grünkonzepte notwendig. Daher wird begrüßt, dass im Rahmen des Bebauungsplanentwurfs eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen ist, ebenso wie die Festsetzung begrünter Bereiche und die angedachte, aber noch nicht festgelegte Fassadenbegrünung in Teilbereichen. Für die Durchführung des Bauprojektes ist gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes 50/6 und dem Punkt 6.1 des Entwurfs der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50/6...“ mit Stand vom 02.09.2024 die Fällung von 17 Bäumen notwendig, die größtenteils (aufgrund ihres Alters) beträchtliche Stamm und Kronengrößen besitzen. Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung ist konkret erst ermittelbar, wenn ein Baumfällantrag vorliegt und beschieden werden kann. Ein Ausgleich nach Baumschutzsatzung kann auch als finanzieller Ausgleich erfolgen, wenn die Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück nicht realisierbar sind. Da in der textlichen Festsetzung eine Neupflanzung von nur „mindestens 9 Bäumen“ vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass nicht die gesamten notwendigen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung im Gebiet des Bebauungsplanes 50/6 vorgenommen werden können. Aufgrund der unter dem Gebiet geplanten Tiefgarage wird ferner davon ausgegangen, dass auch die neugepflanzten Bäume nicht mehr in der Größe aufwachsen werden können, die die bisherigen Bäume besaßen. Gerade große/alte Bäume besitzen eine hohe Kühlleistung und sind im Sommer angenehme Aufenthaltsorte durch den zusätzlichen Schattenwurf. Folgerichtig wird daher u.a. in der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50/6...“ in Punkt 7.11 ausgeführt: „Mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrünung wird der thermischen Belastung des Plangebiets entgegengewirkt bzw. die Auswirkungen werden gemindert.“ Es erfolgt jedoch nicht die Aussage, dass die geplanten Begrünungen die bisherigen Kühlleistungen vor Ort kompensieren, die Aufenthaltsqualität auch im Freien erhalten oder die Situation zukünftig verbessern. In Ergänzung sei angemerkt, dass durch den finanziellen Ausgleich nach Baumschutzsatzung im Siegburger Stadtgebiet versucht wird, die Neupflanzung von Bäumen vorzunehmen. Bei größerer räumlicher Distanz dieser Neupflanzungen trägt dies jedoch vor Ort nicht zur Verbesserung der thermischen Belastung bei.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Die Ausführungen zur Festsetzung zu Photovoltaikanlagen sowie zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Vorgehensweise des Ausgleiches gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg wird zur Kenntnis genommen und der Investorin weitergegeben. Es ist angedacht den Baumentfall durch möglichst viele Baumanpflanzungen zu kompensieren. Für Bäume, die nicht durch Neuanpflanzungen kompensiert werden können, wird eine Ausgleichszahlung geleistet. Die Vorgehensweise wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

Dem Hinweis zur thermischen Belastung des Plangebiets, welche sich durch den Wegfall der bestehenden großkronigen Bäume verschärfen wird, wird gefolgt. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wird der Überhitzung im Plangebiet entgegengewirkt. Die bestehenden Bäume haben zwar aufgrund ihrer Größe eine höhere Kühlleistung als die festgesetzten Baumpflanzungen, durch ihre Lage am Rand des Plangebiets würden sie jedoch weniger den vorgesehenen Aufenthaltsbereichen im Innenhof bzw. dem Quartiersplatz dienen können. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen von Baumpflanzungen sowie Begrünung der nicht überbauten Bereiche werden vor allem den Aufenthaltsräumen und Wegen

zwischen den geplanten Gebäuden zu Gute kommen. Zusätzlich sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen, die ebenfalls eine kühlende Wirkung haben. Die Fassadenbegrünungen werden dabei im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert. Durch die Stellung der Gebäude im Süden wird der Innenhof außerdem teilweise verschattet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die thermische Situation im Plangebiet nicht verschlechtern wird. Im Vergleich zur derzeitigen Nutzung als Schulhof, Parkplatz sowie Kleinkinderspielplatz wird sich die Aufenthaltsqualität im Plangebiet verbessern und vor allem einem größeren Nutzerkreis zur Verfügung gestellt.

#### **2.2.11 Stadtwerke Bonn GmbH** mit Mail vom 07.10.2024

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

**Stellungnahme Bonn Netz GmbH und Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH:** Der angefragte Bereich befindet sich außerhalb unseres Versorgungsgebietes. Es besteht daher keine Betroffenheit.

**Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH/ Bereich Verkehrsplanung:** Der Fachbereich hat zur öffentlichen Auslegung keine Bedenken und verweist auf die Stellungnahme aus dem Jahr 2023, die weiterhin gültig ist.

**Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH/ Bereich Fahrwege:** Aufgrund der Entfernung der Maßnahme zu unseren Anlagen besteht für den Bereich Fahrwege keine Betroffenheit.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Betriebs der Anlagen der SSB auf die angrenzenden/nahegelegenen Gebäude ist grundsätzlich mit bahnbetrieblichen Einschränkungen (u.a. Lärm, Erschütterungen), sowie solchen aus der Instandhaltung und Andienung der Strecke zu rechnen.

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

Kenntnisnahme.

#### **2.2.12 Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 – Luftverkehr** mit Mail vom 07.10.2024

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn, Anflugsektor auf die Bahn 32L. Dieser wäre ab einer Höhe von 153 m über NHN betroffen. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhen bestehen aus zivilflurechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Aufgrund o.g. Lage kann es zu Belästigungen durch Fluglärm kommen, auch wenn der gesetzlich festgesetzte Lärmschutzbereich nicht berührt wird.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Kenntnisnahme.

#### **2.2.13 Landesbetrieb Straßenbau NRW mit Mail vom 09.10.2024**

Die Erschließung der geplanten Tiefgarage erfolgt über die Von-Stephan-Straße und hat damit unmittelbare Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz mit den Landesstraßen L 333 und L 332 – hier bitte ich um den Nachweis der Verträglichkeit. Dieser kann durch eine Verkehrsuntersuchung erfolgen, die die zu erwartenden Verkehre und Ihre Auswirkungen auf den Kreisverkehrsplatz Wilhelmstraße/Von-Stephan-Straße/Zum hohen Ufer bezogen auf das Plangebiet darstellt.

Darüber hinaus bestehen seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, vertreten durch die Regionalniederlassung Rhein-Berg, keine Bedenken gegen das o.g. Bauleitplanverfahren.

Eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, bestehen nicht.

Erst mit Eingang des oben angesprochenen Verträglichkeitsnachweises kann eine Zustimmung zur Bauleitplanung erfolgen. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Ergänzend möchte ich um folgende Hinweise geben und bitte hier um Einarbeitung, ggf. um Änderung der Plandarstellung:

- Im den Geltungsbereich darstellenden Übersichtsplan wird die Wilhelmstraße auch östlich des Kreisverkehrs als L 333 dargestellt. Ich bitte um Korrektur
- Im selben Plan ist die Wilhelmstraße westlich des Kreisverkehrplatzes als L 332 darzustellen.
- Im Verkehrskonzept der Stadt wird auf Seite 8 eine „L 323“ erwähnt, ggf. ist hier die Landesstraße L332 gemeint. Ich bitte um Prüfung und ggf Korrektur.
- im Verkehrskonzept der Stadt ist mehrfach vom DTV<sub>w</sub> die Rede: ich bitte zu prüfen, ob in den Abbildungen 9, 12 und 13 tatsächlich die Werktäglichen Verkehrsmengen dargestellt sind.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der aufgeführte Knotenpunkt Wilhelmstraße/Von-Stephan-Straße/Zum hohen Ufer wurde im Verkehrskonzept zum Masterplan auf seine Leistungsfähigkeit untersucht. Im Verkehrskonzept wird der Knotenpunkt Wilhelmstraße / Von-Stephan-Straße benannt.

Das Verkehrskonzept hat alle im Masterplangebiet vorgesehenen Planungen miteinbezogen, nicht nur das Plangebiet, und kommt zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt auch nach Umsetzung der gesamten Planungen weiterhin leistungsfähig bleibt und die Gesamt-Qualitätsstufe B abbilden wird. Die Zusammenfassung des Leistungsfähigkeitsnachweises ist im Verkehrskonzept unter 8.3 (Seite 56) zusammengestellt. Die Straße Zum hohen Ufer ist hier als Friedrich-Ebert-Straße aufgeführt. Der Übersicht ist jedoch zu entnehmen, dass die Wilhelmstraße die Qualitätsstufe B und die Straße Zum hohen Ufer die Qualitätsstufe A aufweisen wird.

Den Hinweisen zum Übersichtsplan wurde gefolgt. Die Korrekturen zur Darstellung der L 332 sowie der L 333 wurden vorgenommen.

Der Hinweis zur Korrektur der L 323 zu L 332 wurde in der Begründung vorgenommen. Im Verkehrsgutachten konnte der Fehler nicht gefunden werden.

Der Verkehrsgutachter hat nochmals überprüft und bestätigt, dass im Verkehrskonzept auch in den erwähnten Abbildungen die werktäglichen Verkehrsmengen (DTVw) dargestellt sind. Die Verkehrsmengen sind immer DTVw-Werte, da diese für die Leistungsfähigkeitsnachweise benötigt werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau wurde am 21.10.2024 per E-Mail über das Prüfungsergebnis informiert.

#### **2.2.14 Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung** mit Schreiben vom 11.10.2024

##### **Klimaschutz**

Es wird angeregt, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Punkt 8. *Mindestfläche Photovoltaikanlagen* sowie Punkt 10.1 *Dachbegrünung* eindeutig aufeinander abzustimmen. Je nach Regelungsabsicht sollte klargestellt werden, dass eine Dachbegrünung der Photovoltaiknutzung nicht entgegensteht oder aber es sollten Photovoltaikflächen explizit in die unter 10.1 genannten Ausnahmen aufgenommen werden.

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

Es wird gebeten, in die textlichen Festsetzungen einen Hinweis darauf zu übernehmen, dass Teile des Vorhabenbereichs bei Starkregenereignissen durch einstauendes Oberflächenwasser betroffen sind und dies zur Vermeidung, Verringerung und Vorbeugung von Sach- oder Personenschäden zu berücksichtigen ist.

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

Aus der Artenschutzprüfung hat sich die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergeben. Es wird empfohlen, die CEF-Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen. Für die CEF-Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen, wird eine Zuordnungsfestsetzung mit Angabe von Gemarkung, Flur, Flurstück empfohlen.

Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen nach Artenschutzrecht) zukommen zu lassen. Hierzu wird gebeten, das entsprechende Formblatt der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden (siehe Anlage). Auf § 34 (1) LNatSchG wird verwiesen.

## **Immissionsschutz**

Die Schalltechnische Untersuchung (Grasy + Zanolly, Projekt: 231348 v. 29.09.2023) kommt bezüglich der nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuscheinwirkungen der Tiefgarage zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft des Vorhabens im Tagzeitraum sicher eingehalten werden. Für den Nachtzeitraum überschreiten die prognostizierten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an der gegenüberliegenden Bebauung Von-Stephan-Straße 10 und 14 um bis zu 2 dB.

Es wird dargelegt, dass weitere Schallschutzmaßnahmen, wie die schallabsorbierende Auskleidung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, nicht möglich sind und auch eine Verlegung der Ein- und Ausfahrt geprüft wurde, die keine Lösungsmöglichkeit darstellt. Umliegend befinden sich Wohngebäude, die einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen sind.

Im Ergebnis ist nachgewiesen, dass die Anforderungen an Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen gem. § 22 BImSchG eingehalten werden können.

Es bestehen daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen bzw. Anregungen zu dem o. a. Vorhaben.

### **Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:**

#### Klimaschutz:

Der Anregung wurde gefolgt.

Die Absicht Dachbegründung auch unter PV-Anlagen zuzulassen wurde in der Begründung im Kapitel 7.11 erläutert. Zum besseren Verständnis wurde die Festsetzung 10.1 um den Satz ergänzt, dass Dachbegründung unter den PV-Anlagen zulässig ist.

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

Der Anregung wurde gefolgt.

Der Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt.

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

Der Anregung wurde gefolgt.

Für die Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage nach § 9 BauGB. Die CEF-Maßnahmen sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden. Im Textteil des Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis auf die notwendigen Maßnahmen aufgenommen. Der Rhein-Sieg-Kreis wird nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags in Form des angehängten Formblattes über die Kompensationsmaßnahmen informiert.

#### Immissionsschutz:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.