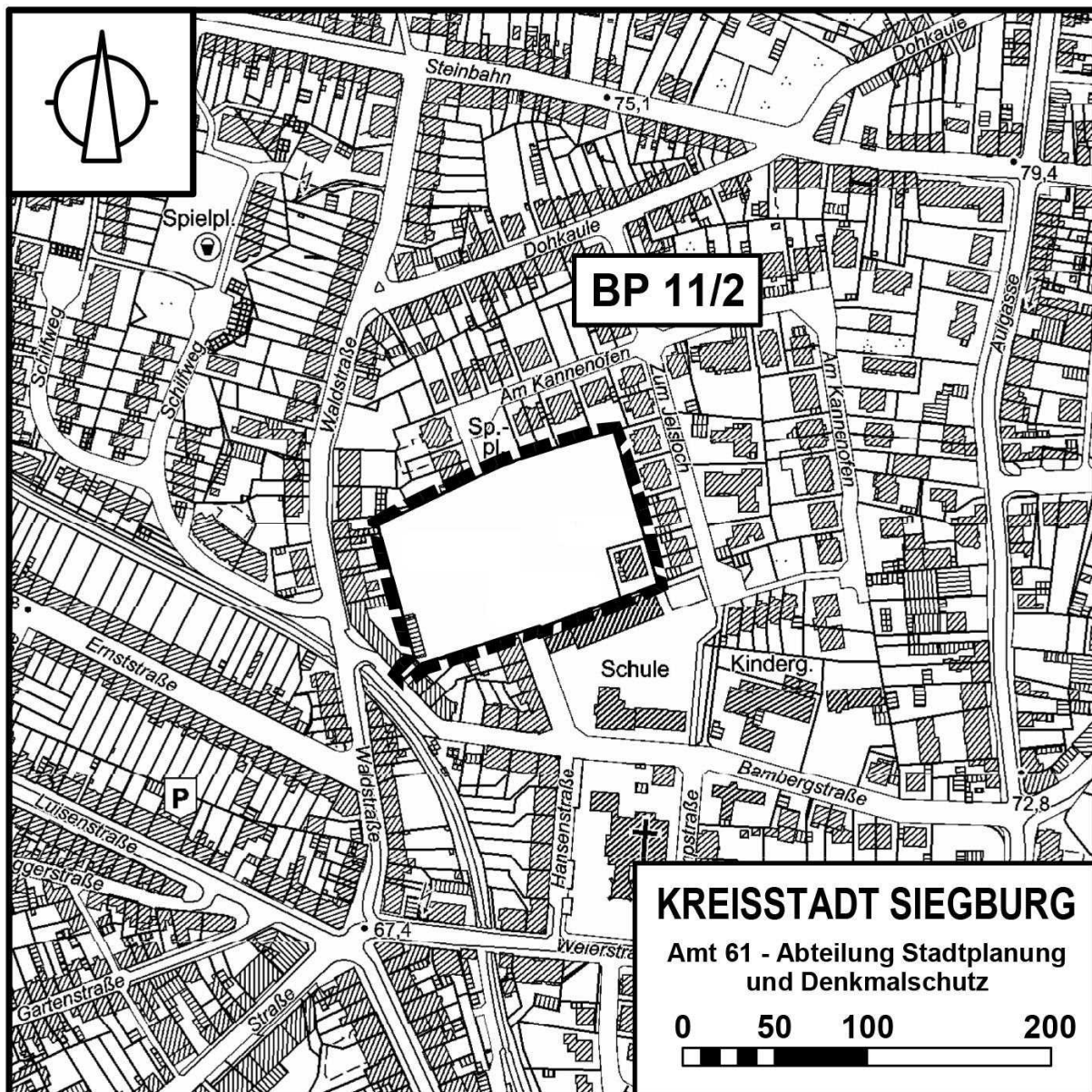


**Bebauungsplan Nr. 11/2 - Wohnbebauung Sportplatz Waldstraße Plangebiet:
Grundstücksbereich zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am
Kannenofen im Siegburger Norden; Sachstand**

Sachverhalt:



1. Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 07.03.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste, ca. 1,2 ha große Grundstücksfläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, Flurstücke 4974, 7813, 7814 und 7588 im Siegburger Norden zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung in Form von fünf Wohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und insgesamt ca. 60 Wohneinheiten sowie einer Quartiersgarage mit ca. 100 Pkw Stellplätzen zu schaffen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 11/2 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.03.2024. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde von privater Seite eine Stellungnahme vorgebracht, von behördlicher Seite wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. Dem Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 06.06.2024 eine Auflistung der von privater und öffentlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen mit den wesentlichen Inhalten zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Den Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplangebietes um das Flurstück Nr. 7399 und um eine Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 7435 im Bereich der Straße Am Kannenofen (Bestandsspielplatz) in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 lehnte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 06.06.2024 mehrheitlich ab.

Im Übrigen wird auf den Sachstandsbericht zur Sitzung des Planungsausschusses vom 12.09.2024 verwiesen. https://sessionnet.owl-it.de/siegburg/bi/vo0050.asp?__kvonr=10415

2. Auswertung und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden derzeit durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, und der Stadtplanungsabteilung geprüft, ausgewertet und behandelt und dem Planungsausschuss zum Beschluss zur Durchführung der Offenlegung vorgelegt.

3. Erstellung von Fachgutachten und Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro Strix, Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter
- Verkehrsgutachten, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG, Aachen
- Schallgutachten, grasy + zanolli engineering, Bergisch Gladbach
- Bodengutachten, gbk TEAMPLAN GmbH, Erkrath

Da eine abschließende Beurteilung, ob das Vorhaben gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG verstößt, erst nach Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP-Stufe II) erfolgen kann, wurde ergänzend eine ASP II und die Durchführung faunistischer Untersuchungen in Auftrag gegeben. Es waren vertiefende Untersuchungen für Brutvögel wie Star und Haussperling (Nahrungs- und

Ruhestätte) und Fledermäuse (Quartiere am Gebäude) erforderlich. Zwischenzeitlich liegen die Ergebnisse vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II, Büro Strix, Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter

In der vorliegenden ASP II vom 05.11.2025 wurde ermittelt, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit dem Vorhaben „Neubau eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Sportplatz Waldstraße, Siegburg“ eintreten könnten. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (BNatSchG) sind die europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) zu berücksichtigen.

Grundlage der vorliegenden Bewertung sind die Erkenntnisse der ASP I (Vorprüfung) sowie die durchgeführten faunistischen Erfassungen in den Jahren 2024 und 2025.

Für die vorkommenden und damit im vorliegenden Fachgutachten beschriebenen Fledermaus- und Vogelarten kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Nachweise des planungsrelevanten Nachtkerzenschwärmers erfolgten im Rahmen einer zusätzlichen Kartierung im Jahr 2025 nicht. Ein Vorkommen weiterer in den Messtischblättern (MTB) 5109/3 (TK 1:25.000, Lohmar), 5109/1 (TK 1:25.000, Lohmar), 5109/4 (TK 1:25.000, Lohmar), 5209/1 (TK 1:25.000, Siegburg) und 5108/4 (TK 1:25.000, Köln-Porz) gelisteter, artenschutzrechtlich relevanter Arten oder Artengruppen kann für den Wirkraum mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitatstrukturen fehlen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann für folgende Arten nicht ausgeschlossen werden: Ubiquitäre und ungefährdete Brutvogel, Haussperling (Koloniebrüter) und Zwergfledermaus.

Folgende **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen** werden für das vorliegende Vorhaben formuliert:

- V1a – baubedingt: Bauausschlusszeit – Vegetationseingriffe
- V1b – baubedingt: Vorfristiger Baubeginn - Europäische Vogelarten
- V1c – baubedingt: Rückbauzeitpunkt - Optimierung Fledermäuse
- V2 – baubedingt: Ökologische Baubegleitung

Folgende zeitlich vorgezogenen **Ausgleichsmaßnahmen** sind zur Vermeidung, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, umzusetzen.

- CEF1 – Installation von Nistkästen für den Haussperling
- CEF2 – Anlage von Ruhestätten für den Haussperling
- CEF3 – Installation von Fledermaus-Fassadenquartieren in den Neubau

oder:

- CEF4 – Installation von Fledermaus-Fassadenquartieren im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes

Fazit:

Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Durchführung des Vorhabens „Neubau eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Sportplatz Waldstraße, Siegburg“ im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten.

Auf der Grundlage der vorliegenden Fachbeiträge und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/2 weiterentwickelt. Die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben und die Bebauungsplanbegründung wird weiter ausgearbeitet. Die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Teil B der Bebauungsplanbegründung ist in Arbeit.

4. Änderungen im Planentwurf

Die Planungen der von der Stadt Siegburg mit der Bebauung der Fläche beauftragten Stadtbetriebe Siegburg AöR schreiten voran. In der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen sehen die Stadtbetriebe in Abstimmung mit der Stadtverwaltung eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche (BGF) von bisher 5.000 qm auf 6.000 qm vor. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) bleibt bei 60, es sind deutlich größere Wohnungen vorgesehen. Die Hälfte davon soll später als geförderter Wohnraum angeboten werden. Ähnlich dem Haufeld sollen auch hier die Wohngebäude mit viel Grün und parkähnlichen Wegen miteinander verbunden und Flächen zum Spielen, Bewegen und Verweilen geschaffen werden.

Von den insgesamt fünf geplanten Wohnhäusern sollen aus wirtschaftlichen Gründen drei in gleicher Größe ausgeführt werden (ca. 15,50 m x 25,50 m). Von daher bedarf es im östlichen Plangebiet einer Anpassung der Baufenster im Bebauungsplanentwurf. Die Breite von zwei Baufenstern wird von ursprünglich 25,00 m bzw. 19,00 m auf jeweils 26,00 m vergrößert, die Bautiefe der Baufenster bleibt unverändert gegenüber dem bisherigen Entwurf (siehe Anlage 1).

Die Stadtbetriebe planen die Umsetzung des Wohnbauvorhabens zusammen mit einem privaten Partner, der nicht nur als Generalunternehmer das Projekt umsetzt, sondern auch als Investor mit einsteigt in Form einer GmbH & Co KG. Mehrheitseigner bleiben die Stadtbetriebe Siegburg AöR.

Dem Planungsausschuss zur Kenntnisnahme.

Siegburg, 15.01.2026

Anlagen

Überarbeitete Darstellung der Baufelder, merten architektur+design, 28.05.2025