

# KREISSTADT SIEGBURG

---



Entwurf zur *erneuten* öffentlichen Auslegung des  
Planentwurfs  
(Stand: *Februar 2024*)

## Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 49/7

Grundstücksfläche  
zwischen Ringstraße, Kaiserstraße und Burggasse  
im Siegburger Zentrum

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A – Städtebauliche Aspekte

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
  - 4.1 Regionalplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Bebauungsplan
  - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld
6. Aufstellung im „Regelverfahren“
7. Planinhalt
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 7.2.1 Grundflächenzahl
    - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
    - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
  - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 7.5 Verkehrsflächen
  - 7.6 Veränderung der Geländeoberfläche
  - 7.7 Grünflächen
  - 7.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW
    - 7.8.1 Dachform
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
  - 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
  - 9.3 Abfallentsorgung
  - 9.4 Einsatz erneuerbarer Energien
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Boden / Altlasten
  - 11.1 Historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung
  - 11.2 Orientierende Altlastenuntersuchung
12. Lärm
  - 12.1 Verkehrslärm

- 12.2 Fluglärm
- 13. Belange des Artenschutzes
- 14. Belange des Bodendenkmalschutzes
- 15. Belange des Baudenkmalschutzes
- 16. *Baugrund*
- 17. Bodenordnung und Kosten
- 18. Hinweise
  - 18.1 Kampfmittel
  - 18.2 Grundwassermessstelle
  - 18.3 *Erdbebengefährdung*
  - 18.4 *Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)*
  - 18.5 *Vogelschlag an Gebäuden*
  - 18.6 *Lichtemissionen*

## **Teil B – Umweltbericht**

Ginster - Landschaft und Umwelt, 53340 Meckenheim, *Februar 2024*

**Anlagen:**

1. Bericht – historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung,  
Kühn Geoconsulting GmbH, Stand 21.08.2019
2. Bericht – orientierende Altlastenuntersuchung,  
Kühn Geoconsulting GmbH, Stand 21.08.2020
3. Schalltechnisches Prognosegutachten  
Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand: 25.09.2019
4. Artenschutzrechtliche Prüfung I,  
Ginster - Landschaft und Umwelt, 53340 Meckenheim, November 2019, *ergänzt am 08.02.2024*
5. Verkehrskonzept Kaiserstraße/Krankenhausviertel,  
Ingenieurgruppe IVV Aachen/Berlin, Stand: 11.02.2019
6. *Baugrundgutachten „Neubau Brückenbauwerk Burggasse / Ringstraße in Siegburg“,  
Kühn Geoconsulting GmbH, Stand 31.01.2023*
7. *Stellungnahme zu Nachuntersuchungen der Baugrundverhältnisse im Bereich Stadtmauer  
Burggasse,  
Kühn Geoconsulting GmbH, Stand 17.07.2023*
8. *Archäologische Sachverhaltsermittlung Stadtmauer,  
ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrundsanie rung mbH, Stand 27.06.2023*
9. *Artenschutzrechtliche Beurteilung – Abbruch der Bestandsgebäude Burggasse 3,  
Ginster - Landschaft und Umwelt, 53340 Meckenheim, Dezember 2022*
10. *Archäologische Baubegleitung, BV Siegburg Kanalbau Burggasse – Orestiadastraße –  
Guardastraße,  
ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrundsanie rung mbH, Stand 08.08.2023*
11. *Ergänzende Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz  
Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand: 29.01.2024*
12. *Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz  
Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, Stand: 01.02.2024*

## 1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in der Sitzung am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 49/7 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.09.2018 bis einschließlich 09.10.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im weiteren Verfahren stellte sich heraus, dass insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Altlastenproblematik innerhalb des Bebauungsplangebietes Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB damit nicht gegeben sind, beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/7 im „Regelverfahren“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen und der Ergebnisse der im Aufstellungsverfahren erforderlichen Gutachten und Fachbeiträge wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Der Verlauf der festgesetzten Planstraße (Verbindungssteg zwischen Burggasse und Ringstraße) wurde geringfügig geändert gem. fortgeführter Straßenplanung
- Es wurden ergänzend Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen.
- Im Kerngebiet (MK [3]) - Bereich „Bartmännchen“ - wurde die Festsetzung der GRZ ergänzt.
- Es wurden ergänzend Festsetzungen zu max. zulässigen Wand- und Gebäudehöhen baulicher Anlagen getroffen.
- Es wurden ergänzend Festsetzungen zur Zulässigkeit von unterirdischen Garagen getroffen.
- Es wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen.
- Es wurden Festsetzungen zum Umgang mit erneuerbaren Energien getroffen.
- Auf Grundlage der nun vorliegenden Artenschutzprüfung Stufe I wurden im Bebauungsplan ergänzend Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen festgesetzt.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurden ergänzende Hinweise zu Kampfmitteln, Artenschutz, Lärm, Boden / Altlasten, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Bodendenkmalschutz, Baudenkmalschutz, Grundwassermessstelle und Versorgungsanlagen aufgenommen.
- Die Lage der im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet und der Umweltbericht fortgeschrieben.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 29.09.2022 mit dem Entwurf des BP 49/7 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 11.11.2022.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.11. bis einschließlich 20.12.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 21.11.2022 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite *dreizehn* Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden *drei* Stellungnahmen abgegeben.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung weiter ausgearbeitet, insbesondere in Bezug auf die weiter voranschreitenden Entwurfsplanungen zu den ISEK-Maßnahmen „Verkehrssteg“ und „Platz am Stadtgraben“ innerhalb des Bebauungsplangebietes. In diesem Zusammenhang wurden neben ergänzenden Untersuchungen und Fachbeiträgen zusätzliche Vermesserleistungen erbracht. Alle Ergebnisse wurden in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Planbegründung berücksichtigt.*

~~Der~~ *In den Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen aufgenommen:*

- *Erweiterung der Plangebietsabgrenzung*
- *Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße und Burggasse) in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich“*
- *Verschiebung von Baugrenzen: hintere Baugrenze Kaiserstraße 38 (Bestandseinfassung) und seitliche Baugrenze Burggasse 1-3 (Einfassung geplante Treppenanlage)*
- *Anpassung Verlauf und Breite Planstraße (Verkehrssteg)*
- *Festsetzung von „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg“ im Bereich der geplanten Rampe Ringstraße*
- *Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ auf der Westseite des geplanten Verkehrsstegs, zusätzliche Festsetzung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf der Ostseite des geplanten Verkehrsstegs, in beiden Bereichen der „öffentlichen Grünflächen“ werden Flächen zum Anpflanzen von Grün festgesetzt*
- *Aufnahme der neuen festzusetzenden Geländehöhen in den Bereichen „Planstraße“ (Verkehrssteg), Rampe und öffentlichen Grünflächen in die Planzeichnung gem. aktuellen Entwurfsunterlagen zum STEP 2024 (Verkehrssteg und Platz am Stadtgraben)*
- *MK 1 – Zulässigkeit von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Fläche*
- *Festsetzung ergänzender artenschutzrechtlicher Maßnahmen*
- *Festsetzungen zu Telekommunikation*
- *Ergänzende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zu den Themen: Abfallwirtschaft, Artenschutz, Schmutz- und Niederschlagwasserbeseitigung, Bodendenkmalschutz, Versorgungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen, Erdbebengefährdung, Baugrund, Anpassung an den Klimawandel (Starkregen), Vogelschlag an Gebäuden, Lichtemissionen*
- *Fortschreibung der Bebauungsplanbegründung*
- *Ergänzende Fachbeiträge als Anlage zur Bebauungsplanbegründung (Baugrund, Archäologie, Schallschutz, Artenschutz)*
- *Überarbeitung des Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Da die Grundzüge der Planung durch die o.g. Ergänzungen ~~nicht~~ *berührt* werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB ~~nicht~~ *erforderlich*.

*Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/7 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen.*

*Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.*

*Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses für eine erneute Offenlage erfolgte am ...*

*Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage) fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.*

*Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ... private Stellungnahmen eingebracht, ...*

*Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden ... Stellungnahmen vorgebracht.*





Auf der Grundlage der vorliegenden Straßenentwurfsplanung aus dem Jahr 2013 und den bisherigen Festsetzungen der im Planbereich rechtskräftigen Bebauungspläne erarbeitete die Verwaltung einen ersten Bebauungsplan-Vorentwurf.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erfolgte auf der Grundlage der v. g. Straßenplanung aus dem Jahr 2013. Nach dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden in der 2. Jahreshälfte 2018 die Planungen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem beauftragten Ingenieurbüro weiter fortgeführt. Es wurden verschiedene Varianten zu einer möglichen Ausführung in Form eines Brückenbauwerks erarbeitet und diskutiert. Für die favorisierte Lösung ohne separaten Fußweg (siehe Abbildung 3) wurden vertiefende Entwurfsunterlagen ausgearbeitet; der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.

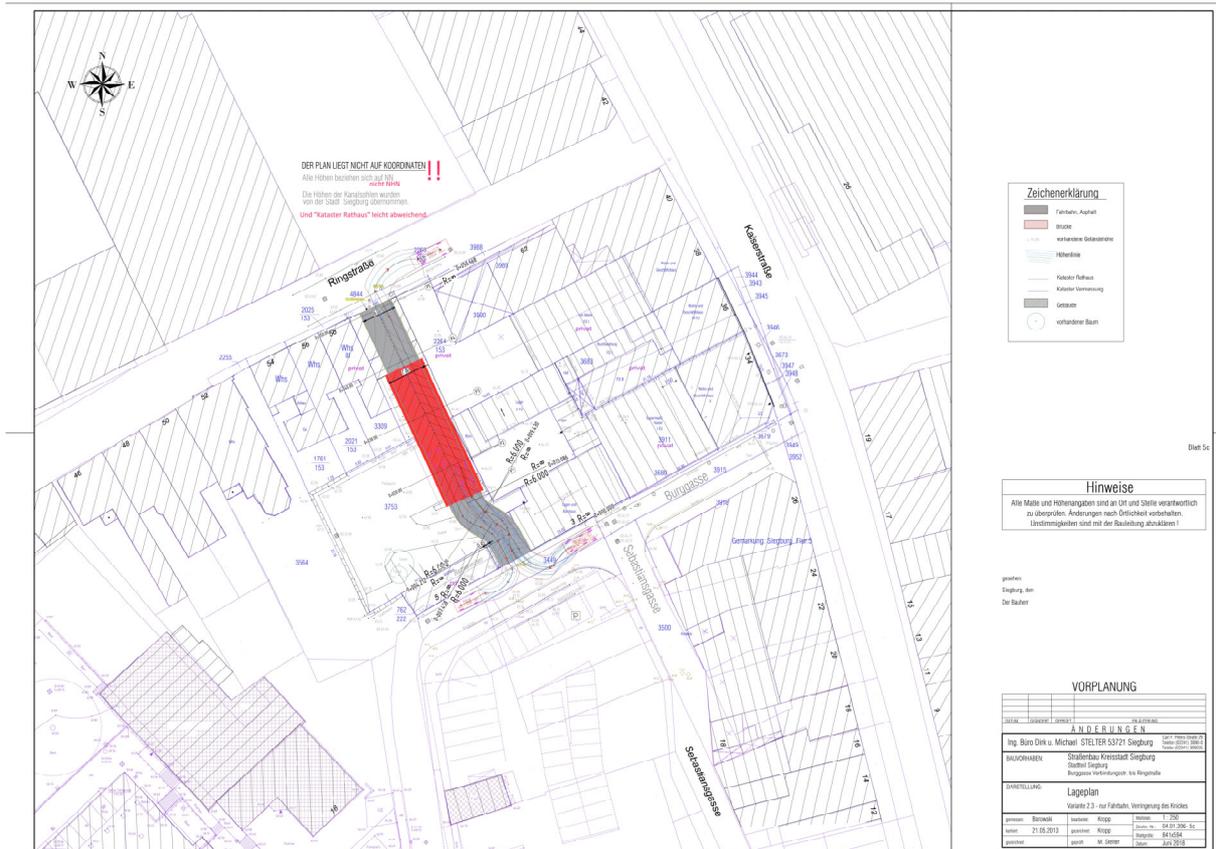


Abbildung 3: Vorentwurfsplanung Anbindung Burggasse Ringstraße, Lageplan Variante 2.3, Ing.-Büro Stelter, 2018

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „Innenstadt Siegburg“

Im Zeitraum von 2017 bis 2019 erfolgte auf der Grundlage eines entsprechenden politischen Beschlusses die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Siegburger Innenstadt. Mit der Erstellung des ISEK wurde die DSK GmbH, Büro Bonn beauftragt. Im Rahmen des Bearbeitungs- und Entwicklungsprozesses wurden neben lokalen Akteuren und relevanten Fachämtern der Stadtverwaltung auch die Bürgerinnen und Bürger in den Erarbeitungsprozess eingebunden, um den Standort für die Siegburger Innenstadt zu positionieren und zu profilieren. Am 11.04.2019 wurde die Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erstmals durch den Rat der Stadt Siegburg beschlossen. Nach einigen Anpassungen, die sich durch die Abstimmung mit Vertretern des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (MHKBG NRW) im Juni 2019 ergaben, wurde das ISEK sowie die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB am 10.10.2019 erneut durch den Stadtrat verabschiedet. Auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen

Entwicklungskonzeptes „ISEK Siegburg Innenstadt“ wurde die Stadt Siegburg im Jahr 2019 in das Stadterneuerungsprogramm NRW, Teilprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept bündelt üblicherweise umfassende Einzelmaßnahmen zur Entwicklung, Neuordnung und Aufwertung zu einem übergreifenden Gesamtkonzept. Die ganzheitliche Betrachtung der Stadtteilentwicklung steht dabei ebenso im Vordergrund wie die Schwerpunktbildung einzelner Entwicklungsbereiche im Rahmen der teilräumlichen Betrachtung. Mit der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Innenstadt Siegburg wird das Ziel verfolgt, die Siegburger Innenstadt als multifunktionales Zentrum nachhaltig zu stärken. Unter dem Motto „Innenstadt Siegburg 2030 – Stadtmitte für alle“ sollen die zukünftigen Entwicklungsprozesse realisiert und die innerstädtischen Kernbereiche mit ihren verschiedenen Funktionen (Handel und Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Freizeit, Urbanes Wohnen, Bildung) miteinander vernetzt werden. Hierzu wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung unterschiedliche Handlungs- und Themenfelder definiert. Diese spiegeln den integrierten Ansatz des ISEK's wieder und stellen gleichsam die Handlungsfelder des mehrjährigen Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozesses dar:

- A: Stärkung der Attraktivität als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum
- B: Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raums/Grün
- C: Optimierung der Wohnqualität und Wohnvielfalt
- D: Entwicklung einer bildungsfreundlichen Kulturstadt
- E: Förderung von Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität

Zur Erreichung dieser Ziele wurden jeweils konkrete Einzelmaßnahmen abgeleitet und entwickelt.

Mit Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Stadterneuerungsprogramm (STEP) NRW im Programmjahr 2019 und Erhalt des ersten von bislang drei Zuwendungsbescheiden (Stand 08. September 2022) startete die Umsetzungsphase des ISEK Siegburg Innenstadt.

Obwohl der Stadt Siegburg mit den Zuwendungsbescheiden aus den Jahren 2019 und 2020 bereits Zuwendungen aus Städtebaufördermitteln gewährt wurden, erfolgte die formale Anerkennung seitens des Fördergebers erst mit der Übermittlung des Gesamttestats vom 02.02.2021. Durch dieses wurden die im Grundförderantrag dargestellten Kosten grundsätzlich bis zu einer Höhe von voraussichtlich 28.433.867,00 € als zuwendungsfähig anerkannt. Auf das Gesamttestat bestehen grundsätzlich keine rechtlichen Ansprüche auf Zuweisung von Städtebaufördermitteln. Eine Zuwendung für die Umsetzung von Maßnahmen und Projekten des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Siegburg Innenstadt“ ist grundsätzlich erst gesichert, wenn gemäß jährlich angemeldetem Förderbedarf (programmjahrbezogene Förderantragstellung) ein Zuwendungsbescheid ausgestellt und bestandskräftig geworden ist.

Ein besonders komplexes Planungsprojekt stellt der Verkehrsstich (1.BA Kaiserstraße) dar. Dieser Maßnahme wird eine besondere strategische Bedeutung und Wichtigkeit zur Stärkung der Siegburger Innenstadt und Sicherung des Einzelhandels beigemessen. Durch den Verkehrsstich zwischen Ringstraße und Burggasse soll die untere Kaiserstraße vom motorisierten Individualverkehr vollständig befreit werden, der Charakter der Fußgängerzone und die damit verbundene Aufenthaltsqualität verstärkt werden ~~und die Standortqualität, insbesondere für den Ankermieter Kaufhof, erhöht werden und somit der Standort gestärkt werden, um eine Nachnutzung des Kaufhofgebäudes zu erleichtern.~~ Der Planungsraum ist insofern komplex, als die Topografie (Stadtgraben), Bestandsgebäude (Abriss, Keller etc.), Denkmalaspekte u.a.m. zu berücksichtigen sind. Die Ausschreibung der Planungsleistungen ist anspruchsvoll, da mehrere Gewerke zu planen und später baulich zu koordinieren sind. Die Vorbereitung aller Ausschreibungsunterlagen haben daher einen längeren Zeitraum in Anspruch genommen als ursprünglich geplant. So war bereits im Zeitpunkt der Ausschreibung der Planungsleistungen im Mai 2022 erkennbar, dass bis zum 30.09.2022, also der Frist für den Programmantrag 2023, keine qualifizierten Planunterlagen vorliegen würden. Erschwerend kam dann hinzu, dass nur ein Angebot eingegangen ist, das aufgrund der Ausschreibungskriterien nicht wertbar war. Dementsprechend musste die Ausschreibung aufgehoben werden. Auch bei vielen Planungs- und Ingenieurbüros sind aktuell die Kapazitäten stark ausgelastet, was möglicherweise ein Grund für das geringe Interesse sein kann. Die Ausschreibung ~~wurde nun~~ noch einmal inhaltlich weiter spezifiziert und im September 2022 erneut veröffentlicht. Eine nochmalige Konkretisierung der Planungsvorgaben und ein etwas längerer Planungszeitraum ~~ließen~~

erwarten, dass bei der nächsten Ausschreibung mehr Angebote eingehen würden. Die Stadt Siegburg erwartete die Vergabe der Planungsleisten für Ende 2022, spätestens Anfang 2023. Ziel war, dass bis zum 30.09.2023 alle erforderlichen Unterlagen für eine Beantragung zum Stadterneuerungsprogramm 2024 vorliegen würden.

Im weiteren Verfahren hat die Verwaltung im Rahmen einer öffentlichen und europaweiten Ausschreibung ein Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb gemäß § 14 Abs. 3 VgV, i.V.m § 17 VgV zur Einholung von Angeboten zur Erstellung der erforderlichen Planungsleistungen durchgeführt.

Die Planungsleistungen wurden in einem zweistufigen Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsvergabe ausgeschrieben.

Die Planungsgruppe „Steg zur Burg“ c/o Ing.-Büro Mentges, Aulgasse 176, 53721 Siegburg wurde mit der Erstellung der Planungsleistungen für das Projekt „Verkehrsstich zwischen Ringstraße und Burggasse“ beauftragt.

Im Rahmen des STEP 2024 Antrages wurde in Abstimmung mit der Stadt eine Entwurfsplanung für den Verkehrsstich ausgearbeitet (siehe Abbildung 4); der Entwurf des Bebauungsplanes wurde entsprechend angepasst.

Das Konzept sieht vor, den Verkehrsstich durch einen Steg, der die beiden Straßen Burggasse und Ringstraße über einen Graben hinweg verbindet, zu realisieren. Die Fläche unterhalb und neben der neuen Steganlage soll als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität umgesetzt werden. Dabei soll die kreuzende historische Stadtmauer und der anliegende Stadtgraben stärker erlebbar gemacht werden. Von der Ringstraße aus erfolgt eine Zuwegung über eine Rampe in den ca. 3,70 m tiefergelegenen Freiraum. Diese Rampe ermöglicht den Fußgängerzugang aber auch die regelmäßige Zufahrt für kleinere Fahrzeuge zur Pflege und Wartung.

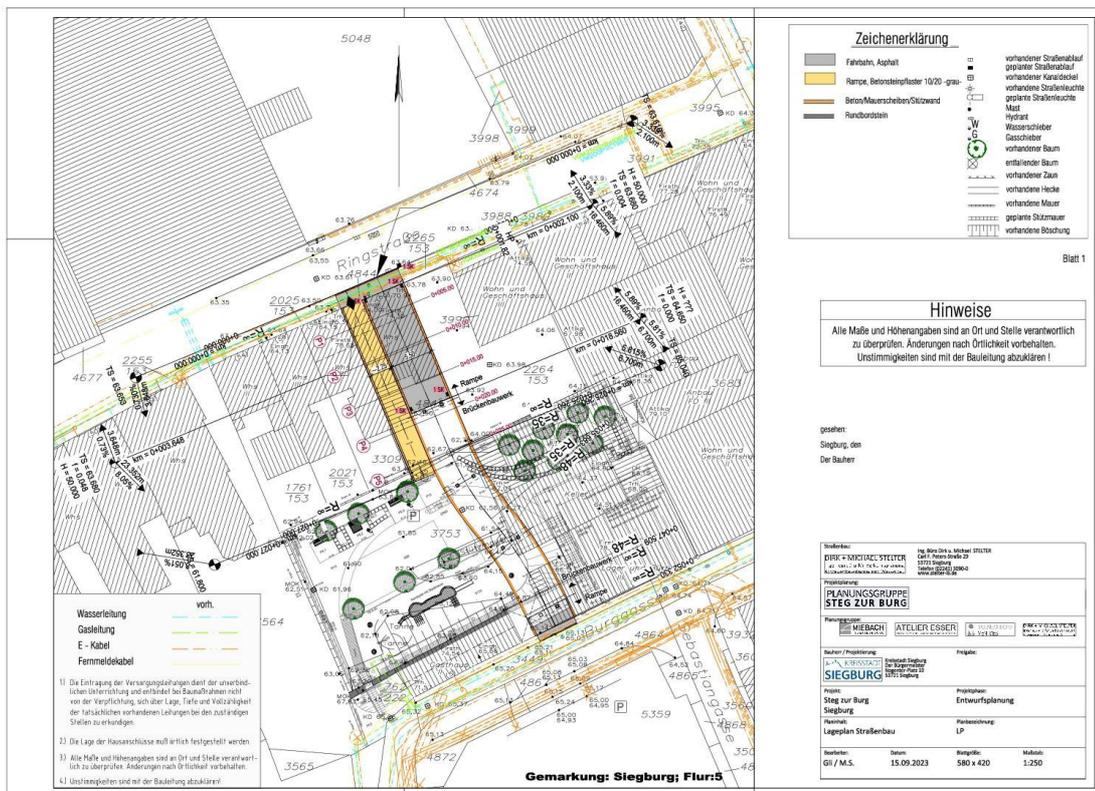


Abbildung 4: Entwurfsplanung „Lageplan Straßenbau“, Planungsgruppe „Steg zur Burg“, Sept. 2023

Der Grundgedanke der Gestaltung des Freiraumes (siehe Abbildung 5) ist die Sichtbarmachung der historischen Stadtmauer am „Bartmännchen“. Die Grünfläche wird durch den Verkehrssteig in eine West- und eine Ostseite gegliedert.



Abbildung 5: Entwurfsplanung „Freianlagen“, Planungsgruppe „Steg zur Burg“, Stand: Jan. 2024

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

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

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

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg (FNP) stellt den Geltungsbereich des BP 49/7 als „Kerngebiet“ (MK) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

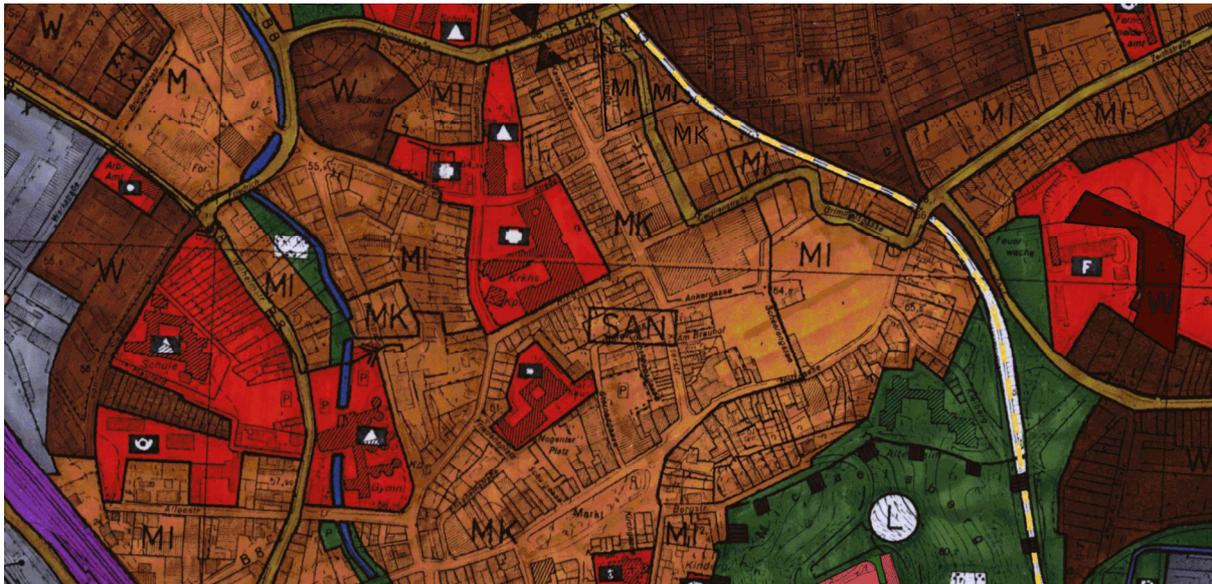


Abbildung 6: Flächennutzungsplan (Auszug)

### 4.3 Bebauungsplan

Innerhalb der im Übersichtsplan (Abbildung 1) markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen folgender Bebauungspläne:

- Bereich zwischen Ringstraße, Kaiserstraße und Burggasse  
Bebauungsplan Nr. 49/2, in Kraft getreten am 05.05.1983
- Eckbereich Ringstraße / Kaiserstraße  
Bebauungsplan Nr. 49/4, in Kraft getreten am 17.02.1968
- Ringstraße (westlicher Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche)  
Bebauungsplan Nr. 46/7, in Kraft getreten am 10.06.1995

In den östlichen Randbereichen des Plangebietes sind auch Teilflächen der folgenden Bebauungspläne tangiert:

- Kaiserstraße (östlicher Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche)  
Bebauungsplan Nr. 48/1, in Kraft getreten am 12.07.1973
- Kaiserstraße (südöstlicher Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche)  
Bebauungsplan Nr. 48/3, 1. Änderung, in Kraft getreten am 11.08.1978



Abbildung 7: geltendes Planungsrecht / Bebauungspläne

Im Wesentlichen ist innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche bislang Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung:  
„Kerngebiet“ (MK) im gesamten Plangebiet
- Maß der baulichen Nutzung:  
Entlang der Ringstraße, westlicher Abschnitt:
  - zwei bis Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (vordere Grundstücksbereiche)
  - ein Vollgeschoss als Höchstmaß (hintere Grundstücksbereiche)
  - Grundflächenzahl (GRZ) 0,8Eckbereich Ringstraße / Kaiserstraße:
  - drei Vollgeschosse an der Ringstraße bzw. fünf Vollgeschosse an der Kaiserstraße als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl (GRZ) 1,0

Alle übrigen Bereiche entlang der Kaiserstraße:

- drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (vordere Grundstücksbereiche)
- zwei Vollgeschosse (hintere Grundstücksbereiche)
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,7

Entlang der Burggasse:

- zwei Vollgeschosse (Bereich „Bartmännchen“) bzw. drei Vollgeschosse (ehem. Möbelhaus „Duve“) jeweils als Höchstmaß

- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Im gesamten Plangebiet ist die „geschlossene Bauweise“ (g) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien eingefasst.

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Die nicht überbaubaren Bereiche sind als „private Grünflächen“ festgesetzt.

- Verkehrsflächen:

- Die im Plangebiet vorhandenen Straßen (Kaiserstraße, Burggasse, östlicher Teilabschnitt der Ringstraße) sind als öffentliche Verkehrsflächen (ohne Einschränkung) festgesetzt.
- Lediglich für den westlichen Teilabschnitt der Ringstraße setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 46/7 „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich“ fest.

- Baugestalterische Festsetzungen:

Im Plangebiet sind Dachformen festgesetzt (Satteldach „S“, Flachdach „F“).

#### **4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete**

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### **5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld**

Das Plangebiet ist heute weitestgehend bebaut und versiegelt. Es wird geprägt durch eine heterogene Baukörperstruktur mit unterschiedlichen Nutzungen. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind in den zurückliegenden Grundstücksflächen Grünstrukturen mit altem Baumbestand vorzufinden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Ringstraße, Kaiserstraße, Burggasse) befinden sich überwiegend mehrgeschossige Wohn-/Geschäftshäuser (bis zu fünf Geschossen), die dreigeschossigen, unter Denkmalschutz stehenden Häuser im westlichen Abschnitt der Ringstraße (Ringstraße 54, 56, 58) werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Gebäude Ringstraße 60 und Burggasse 3 (ehem. Möbelhaus „Duve“) sind seit geraumer Zeit ungenutzt und befinden sich in einem maroden baulichen Zustand. Die Stadtbetriebe Siegburg AöR haben die Liegenschaften in Anbetracht der ersten Vorüberlegungen zum Projekt „Straßenverbindung zwischen Ringstraße und Burggasse“ im Jahre 2013 erworben, um in diesem Bereich den geplanten Verkehrsstich herstellen zu können. Die bestehenden Haupt- und Nebenanlagen einschließlich der Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen im Rahmen dieser städtebaulichen Maßnahme niedergelegt werden. Die Freiflächen in den zurückliegenden Grundstücksbereichen des städtischen Grundstücks Burggasse 3

werden derzeit als Stellplatzfläche für umliegende Nutzungen vermietet. Das Gebäude Burggasse Nr. 5 („Bartmännchen“) diente jeher zu gastronomischen Zwecken und wird derzeit als „Eventlocation“ genutzt. Zu erwähnen ist noch, dass die denkmalgeschützte Stadtmauer auf der Rückseite des „Bartmännchens“ verläuft und damit innerhalb des Plangebietes liegt.

Im Norden grenzt das Gelände des Helios Klinikum Siegburg an das Plangebiet an, im Osten verläuft mit der Kaiserstraße die Geschäftsstraße („Fußgängerzone“), im Süden befindet sich die Marktpassage mit dem sogenannten „Allianz-Parkplatz“ und im Westen das Schützenhaus der St. Sebastianus Schützenbruderschaft 1350 zu Siegburg.



Abbildung 8: Luftbild 2019

*Aus Sicherheitsgründen wurden die (oberirdischen) baufälligen Gebäudeteile in der Burggasse 1 bis 3 (ehem. Möbelhaus Duve) zwischenzeitlich (Ende 2023) weitestgehend niedergelegt.*

## 6. Aufstellung im „Regelverfahren“

In der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2018 wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen. Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

Im weiteren Verfahren stellte sich nun heraus, dass insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Altlastenproblematik innerhalb des Bebauungsplangebietes Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. In diesem Zusammenhang wird auf

den „Bericht - Orientierende Altlastenuntersuchung“ vom 21.08.2020 von der Firma Kühn Geoconsulting verwiesen.

Da die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB damit nicht gegeben sind, beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/7 im „Regelverfahren“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.

## 7. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49/7 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK [1], [2] und [3]) i.S. von § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung und den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 49/2 und 49/4. Gem. BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Entsprechend § 7 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten, die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im MK allgemein zulässig sind, werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und das Stadtbild an dieser Stelle negativ prägen würden.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im MK allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im gesamten Plangebiet, aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs, nicht zulässig. Tankstellen werden außerdem nicht zugelassen, um Geruchs- und Lärmbelastigungen auszuschließen.

Entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK [2] aus urbanen Gründen, um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, sonstige Wohnungen in allen Geschossen allgemein zulässig. Diese Festsetzung resultiert aus den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/2 und entspricht der tatsächlichen aktuellen Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude in der Ringstraße 54, 56 und 58.

Im MK [1] sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen aus urbanen Gründen allgemein zulässig. Die Festsetzung leitet sich von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/2 ab, in dem entlang der Kaiserstraße oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Zur Belebung der Innenstadt soll auch zukünftig Wohnen in den oberen Etagen grundsätzlich möglich sein. Die Festsetzung nimmt u.a. auch Bezug auf die aktuellen Entwicklungen in der Innenstadt, aus urbanen Gründen Wohnen in den oberen Etagen anzusiedeln (siehe Bebauung/Planung „Kaiser-Carré“ und „Marktquartier“ in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet).

Die nach BauNVO im MK ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) werden ebenfalls aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelastigungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes und wird von den hier bislang gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgeleitet. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Gebäude-/Firsthöhen.

### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Kerngebiet 1 (MK [1]) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/4 sowie der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb von Kerngebieten und wird für alle Flächen zwischen Ringstraße, Kaiserstraße, Burggasse und der Planstraße übernommen.

Im Kerngebiet 2 (MK [2]) wird entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO für Kerngebiete vorgegebene Obergrenze bleibt damit unterschritten.

Im Kerngebiet 3 (MK [3]) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 sowie der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb von Kerngebieten und wird für die Flächen im Bereich „Bartmännchen“ übernommen.

### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und als Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im MK [1] werden entlang der Kaiserstraße anstelle der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49/2 von mindestens drei bis höchstens vier Vollgeschossen fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 49/4, der im Eckbereich Ringstraße/Kaiserstraße bereits fünf Vollgeschosse als Höchstmaß vorsieht. In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke entlang der Kaiserstraße bzw. in einem Teilbereich entlang der Ringstraße und entlang der Burggasse werden innerhalb des MK [1] vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Bislang sahen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/4 drei Vollgeschosse als Höchstmaß entlang der Ringstraße und die des Bebauungsplanes Nr. 49/2 zwei Vollgeschosse entlang der Burggasse vor. Um die Festsetzungen an den Bestand anzugleichen und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, wird die Anzahl der max. zul. Vollgeschosse angeglichen.

Der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 entsprechend, werden im MK [2], im Bereich der Häuser Ringstraße 54, 56, 58, straßenseitig zwei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die bisherigen Festsetzungen werden damit in den neuen Bebauungsplan übernommen.

Im MK [3] (Bereich „Bartmännchen“) werden entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

### 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, werden in den Bebauungsplan, ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Gebäude-/Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße werden unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes abgestuft festgesetzt.

In den folgenden Abbildungen 7 9 bis 9 11 sind zur Veranschaulichung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen Systemzeichnungen dargestellt, die den Bestand (Ist-Situation) der Fassaden entlang der Kaiserstraße, der Ringstraße sowie der Burggasse innerhalb des Bebauungsplangebietes aufzeigen. Die Abbildung 9 12 zeigt ergänzend, wie sich eine zukünftige Bebauung des ehemaligen „Duve-Grundstücks“ mit dem geplanten Mehrgenerationenkunst- und Begegnungshaus als eine weitere Maßnahme aus dem ISEK Siegburg Innenstadt in der Burggasse 1-3 in den Bestand integrieren könnte. Die Systemzeichnung beinhaltet eine Ansicht des geplanten Mehrgenerationenkunst- und Begegnungshauses aus der Studie des Architekturbüros „schultearchitekten“, Köln. Die festgesetzten max. zulässigen First- und Traufhöhen sind in den Abbildungen rot dargestellt.

So wird im MK [1] entlang der Kaiserstraße neben der max. zulässigen Anzahl von fünf Vollgeschossen eine max. zulässige Trauf-/Wandhöhe von 15,50 m und eine max. zulässige First-/Gebäudehöhe von 22,00 m festgesetzt. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf den höheren Gebäudebestand in diesem Bereich und bieten in Teilbereichen noch Entwicklungspotenzial (siehe Abbildung 7 9).

In den zurückliegenden Grundstücksbereichen der Kaiserstraße bzw. in einem Teilbereich entlang der Ringstraße und entlang der Burggasse werden innerhalb des MK [1] neben der max. zulässigen Anzahl von vier Vollgeschossen eine maximale First-/Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung berücksichtigt den Bestand und ermöglicht im Bereich des Grundstückes Burggasse 1-3 entsprechende Neubaumaßnahmen (siehe Abbildungen 9 11 und 40 12). Im Bereich der Ringstraße und in den hinteren Grundstücksbereichen der Kaiserstraße bietet diese Festsetzung ein gewisses Entwicklungspotenzial bei Erweiterung der Bestandsbebauung oder Neubauten (siehe Abbildung 8 10).

Im MK [2] stehen die drei Gebäude Ringstraße 54, 56 und 58 unter Denkmalschutz. Dennoch wird, bezugnehmend auf den höheren Bestand, neben der Festsetzung von zwei bis vier Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß eine max. zulässige Trauf-/Wandhöhe von 11,00 m und eine max. zulässige First-/Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt, um bei Verlust eines der Gebäude die zukünftige Höhenentwicklung baulicher Anlagen maßvoll steuern zu können (siehe Abbildung 8 10).

Im MK [3] wird im Bereich des „Bartmännchens“, dessen Rückfassade aus Teilen der historischen Stadtmauer besteht, ergänzend zur max. zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen eine max. zulässige Trauf-/Wandhöhe von 7,00 m und eine max. zulässige First-/Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung leitet sich von den Gebäudehöhen im Bestand ab (siehe Abbildungen 9 11 und 40 12).

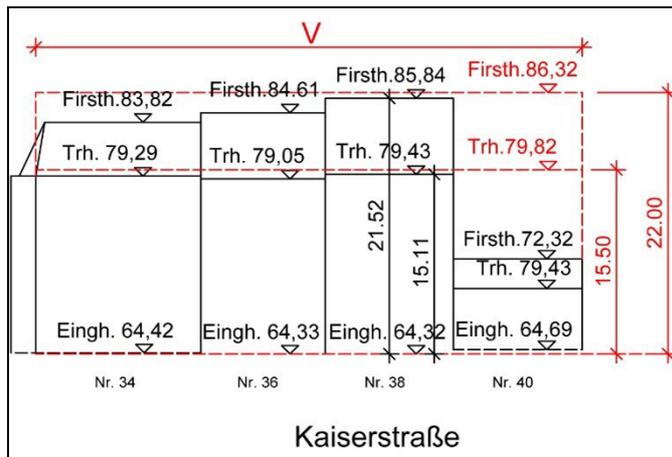


Abbildung 7 9: Systemzeichnung – Fassadenabwicklung Kaiserstraße – Ist-Situation

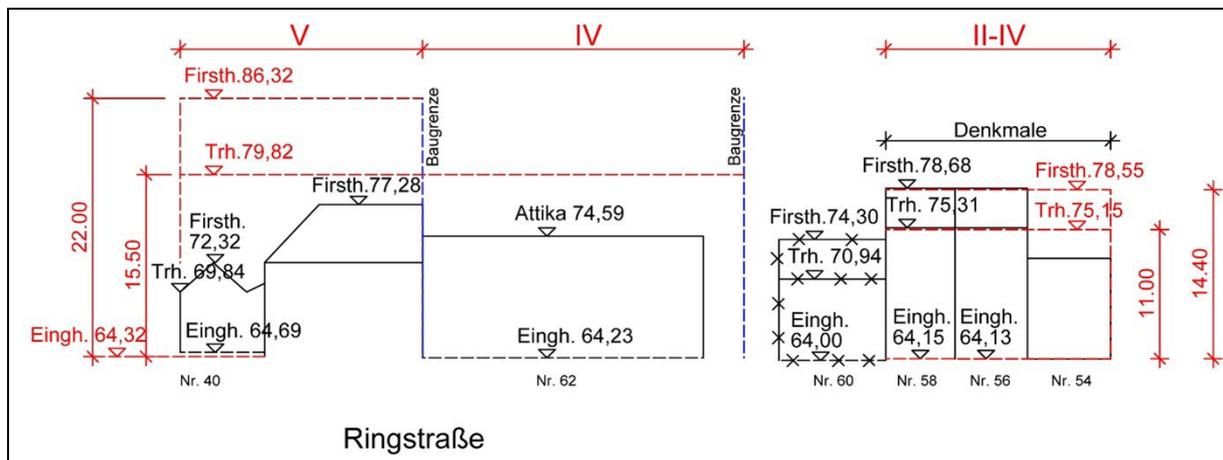


Abbildung 8 10: Systemzeichnung – Fassadenabwicklung Ringstraße – Ist-Situation

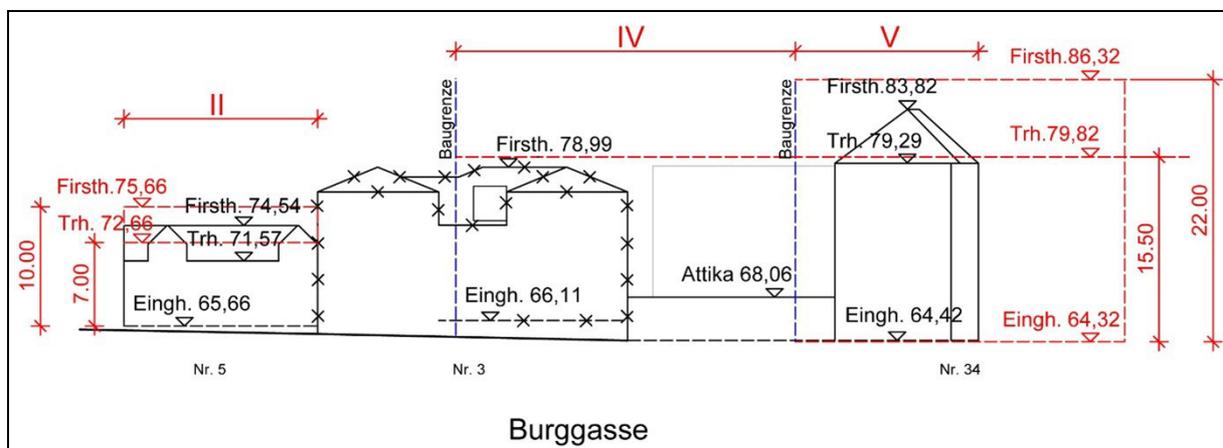


Abbildung 9 11: Systemzeichnung – Fassadenabwicklung Burggasse – Ist-Situation

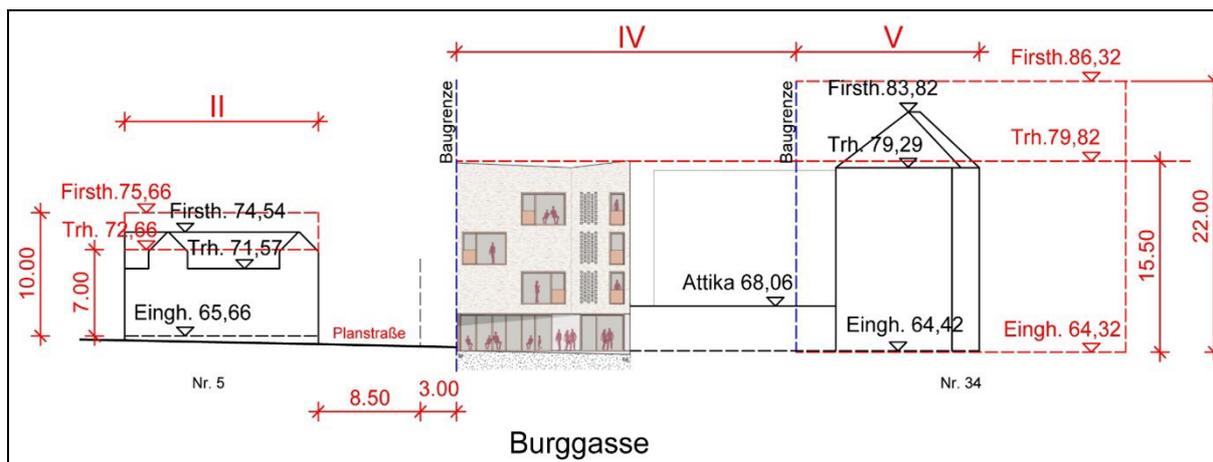


Abbildung 40 12: Systemzeichnung – Fassadenabwicklung Burggasse – Entwurfsplanung  
(mit Darstellung Mehrgenerationenkunst- und Begegnungshaus – Studie „schularchitekten“, Köln)

### 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den bisherigen Festsetzungen und der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im gesamten Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und den Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. In Teilbereichen werden aus städtebaulichen Gründen Anpassungen vorgenommen. Die Baufenster werden wie bisher durch Baulinien und Baugrenzen eingefasst. Die Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muss, ist straßenseitig entlang der Ringstraße, der Kaiserstraße und der Burggasse vorgesehen, um der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten zu können. Die Baugrenze, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf, fasst die überbaubaren Flächen rückwärtig und seitlich ein. Der Gebäudebestand Burggasse 5 (sogen. „Bartmännchen“) wird, den bisherigen Festsetzungen entsprechend, umseitig von Baugrenzen eingefasst. Die überbaubaren Flächen zwischen Ringstraße, Kaiserstraße, Burggasse und der Planstraße sind U-förmig angeordnet und in zwei Bereiche unterteilt. Die U-Form öffnet sich dabei zur Planstraße, die die Ringstraße mit der Burggasse verbinden soll. Entlang der Kaiserstraße sind zukünftig fünfgeschossige Gebäude mit einer Bebauungstiefe von 14 Metern zulässig. Daran anschließend sind in den rückwärtigen Bereichen der Kaiserstraße sowie entlang der Ringstraße und der Burggasse viergeschossige Gebäude mit einer Bebauungstiefe von bis zu 17,50 Metern bzw. von 14 Metern zulässig. *Im Bereich des Grundstücks Kaiserstraße 38 springt die hintere Baugrenze um ca. 3 m zurück, sodass der Bestand komplett eingefasst ist.* Die Maße leiten sich von den bisherigen Festsetzungen ab. Westlich der Planstraße wird die überbaubare Fläche entlang der Ringstraße in zwei Bereiche unterteilt. Straßenseitig sind zwei- bis viergeschossige Gebäude mit einer Bebauungstiefe von 14 Metern zulässig, daran anschließend können eingeschossige Anbauten entsprechend den bisherigen Festsetzungen errichtet werden.

### 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie oberirdische und unterirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb des MK [1] sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um den Bestand an notwendigen Stellplätzen auch zukünftig sicherzustellen.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen wirken zu können.

## 7.5 Verkehrsflächen

Die Planstraße zwischen Ringstraße und Burggasse wird im Bebauungsplan als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt *mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“*.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Teilfläche der Ringstraße wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies entspricht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/7. Der Bebauungsplan Nr. 49/4 setzte den östlichen Teilabschnitt der Ringstraße bislang als „Öffentliche Verkehrsfläche“ ohne besondere Zweckbestimmung fest.

Die Teilflächen der Kaiserstraße werden entsprechend des Planungsziels, die Kaiserstraße von Durchgangsverkehren freizuhalten und eine Verbesserung der fußläufigen Vernetzung und damit eine Stärkung der Fußgängerzone zu erzielen, als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt, anstelle der bisherigen Festsetzung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ohne besondere Zweckbestimmung.

Die im Plangebiet liegende Teilfläche der Burggasse wird gem. *der geplanten ihrer Nutzung und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/2* als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ *mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“* festgesetzt.

## 7.6 Veränderung der Geländeoberfläche

~~Im weiteren Verfahren sollen~~ Entsprechend der Ergebnisse der ~~auszuschreibenden~~ Planungsleistungen für die Errichtung des Verkehrsstichs zwischen Ringstraße und Burggasse *in Verbindung mit der Freiraumplanung werden* im Bebauungsplan „neue“ Geländehöhen festgesetzt ~~werden~~, die im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen *und Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen* (Abriss von Bestandsbebauung auf den Grundstücken Ringstraße 60 und Burggasse 3, Herstellung eines neuen Verkehrsstichs in Verbindung mit der Angleichung *und Gestaltung* des umliegenden Geländes) zu berücksichtigen sind. Das Gelände *wird* dann entsprechend der festgesetzten „neuen“ Geländehöhen gem. Planzeichnung in den entsprechenden Bereichen modelliert ~~werden~~.

## 7.7 Grünflächen

Im südwestlichen *sowie im mittleren* Bereich des Plangebietes, angrenzend an die denkmalgeschützte „Historische Stadtmauer“, wird eine öffentlich zugängliche, parkähnlich gestaltete Grünfläche realisiert, die den Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens sichtbar und erlebbar machen soll. Die Eingrünung mit einhergehender Bodenentsiegelung in diesem Bereich ist durch zeichnerische und textliche Festsetzungen dauerhaft gesichert. *Auf den innerhalb des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen [1] und [2]* Es sind heimische, standortgerechte Pflanzen (z.B. *Bodendecker-Stauden-Mischpflanzungen mit eingestreuten Blütensträuchern oder Vergleichbares*) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden. Die geplante Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen bewirkt eine deutliche Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes, der Erholungssituation sowie der Wohnfunktion in zentraler Innenstadtlage.

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

Bäume II. bis III. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm

z.B.:

**Deutscher Name**

*Fraxinus ornus*  
*Fraxinus augustifolia* Raywood  
*Sorbus domestica*  
*Magnolia grandiflora*

**Botanischer Name**

*Manna-Esche*  
*Purpur-Esche*  
*Speierling*  
*Immergrüne Magnolie*

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

Obst- und Wildobstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12-14 cm

z.B.:

**Deutscher Name**

*Crataegus prunifolia*  
*Mispelus germanica*  
*Sorbus domestica*  
*Malus domestica*  
*Pyrus salicifolia*

**Botanischer Name**

*Pflaumenblättriger Weißdorn*  
*Deutsche Mispel*  
*Speierling*  
*Kulturapfel*  
*Weidenblättrige Birne*

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

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Grün resultieren aus der Freianlagenplanung der Planungsgruppe „Steg zur Burg“ (siehe Abbildung 5).

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis max. 15 Grad Neigung inklusive Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt auch für aufgeständerte Fotovoltaik-Anlagen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Substrate und Materialien müssen mindestens den Anforderungen der FLL-Richtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen in der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der Richtlinie entsprechen. Die Dachflächenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen.

Durch die Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt werden, u.a. um die klimatischen Verhältnisse positiv beeinflussen zu können.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

### 7.8.1 Dachform

Im Hinblick auf die Vielzahl der vorhandenen Dächer innerhalb des Plangebietes mit den unterschiedlichsten Ausführungen ist die Dachform in den Bereichen des MK [1] frei wählbar. Im Falle des Neu- oder Umbaus sollen sich Baukörper jedoch verträglich in den Bestand

einfügen; dieses Ziel kann über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Gebäudehöhen erreicht werden.

Innerhalb des MK [2] wird für die straßenseitige II bis IV-geschossige überbaubare Fläche entlang der Ringstraße entsprechend des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestandes und der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49/2 „Satteldach“ festgesetzt, in den I-geschossig festgesetzten überbaubaren Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Die Dachform ermöglicht verbindliche Vorgaben zur Gebäudebegrünung und schafft damit trotz verdichteter Bauweise mit hoher Bodenversiegelung einen teilweisen Ausgleich hinsichtlich des Wasserhaushaltes sowie thermischer Regulierung bei Hitzeperioden (siehe 7.7 Grünflächen).

Innerhalb des MK [3] wird „Satteldach“ festgesetzt, das entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49/2 für den Bereich „Bartmännchen“ in der Burggasse.

## 8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Ringstraße erschlossen und über die Wilhelmstraße an das überörtliche Straßennetz (B 56 und A 3) angebunden.

Die Erschließung der an der Burggasse, der Sebastiansgasse, der Orestiadastraße und der Guardastraße liegenden Grundstücke erfolgt zukünftig über die neue Planstraße zwischen Ringstraße und Burggasse. Ein Befahren der Planstraße wird im Zweirichtungsverkehr für Pkw und Transporter bis 7,5 Tonnen ermöglicht. Größere Lkw oder auch die Fahrzeuge zur Müllentsorgung werden die Straße nicht befahren. Anlieferverkehre erfolgen, wie grundsätzlich innerhalb der Fußgängerzone möglich, zu den vorgesehenen Zeiten über die Kaiserstraße.

Zur verkehrstechnischen Beurteilung der Planung wird auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung „Verkehrskonzept Kaiserstraße / Krankenhausviertel“ der Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin vom 11.02.2019 verwiesen, die als Anlage Gegenstand der Bebauungsplanbegründung ist.

Konkreter Anlass für die Beauftragung der Verkehrsuntersuchung war das derzeit in Erstellung befindliche Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit den wesentlichen Projekten: Bau einer neuen Straßenverbindung zwischen Ringstraße und Burggasse, Schaffung einer Fußgängerzone vor dem Kaufhof, Umfeld-Entwicklung im Bereich Rathaus, Allianzparkplatz und Marktpassage. Eine Entscheidung über die Zukunft des Rathauses (Gebäudesanierung oder Neubau auf dem Gelände des sog. Allianz-Parkplatzes) stand zu diesem Zeitpunkt noch aus und wurde mit dem Ratsbürgerentscheid am 02.12.2018 getroffen. In diesem Zusammenhang wurde die Verkehrssituation im Kernbereich mit dem Schwerpunkt Kaiserstraße / Krankenhausviertel / Rathausstandort / Allianzparkplatz untersucht. Gleichzeitig wurde im Zuge der Erweiterung der Rhein-Sieg-Halle überlegt, die Bachstraße in dem Bereich für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Da die Situation vor der Helios-Klinik zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrskonzeptes als kritisch zu bewerten war (Anlieferung, Patientenabholung etc.), bedurfte es einer umweltverträglichen Lösung. Die Arbeitsergebnisse der Verkehrsuntersuchung lagen der Stadtverwaltung mit entsprechendem Abschlussbericht vom 20.12.2018 erstmalig vor.

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

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR weisen mit Schreiben vom 29.11.2022 darauf hin, dass durch das Plangebiet ein alter Spülkanal verläuft, der teilweise noch in Betrieb ist. Die genaue Lage sowie der Zustand des Spülkanals sind nicht bekannt (siehe Abbildung 13).



Abbildung 13: Übersicht Verlauf des alten Spülkanals, Quelle: Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser per E-Mail am 29.11.2022

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

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

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

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

## **9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen/-anlagen sind im Plangebiet vorhanden. Da es sich um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt, ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme bzw. des Telekommunikationsnetzes nicht erforderlich.

## **9.3 Abfallentsorgung**

Müll und Abfälle werden im Bereich der im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen Verkehrsflächen (Ringstraße, Kaiserstraße und Burggasse) sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind. Ein Befahren des neu zu errichtenden Verkehrsstichs zwischen Burggasse und Ringstraße (Planstraße), der als Brückenbauwerk realisiert werden soll, ist für Sammelfahrzeuge der Müllentsorgung nicht vorgesehen.

## **9.4 Einsatz erneuerbarer Energien**

Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einzubeziehen. Dachform, Dachneigung und -ausrichtung sind im Plangebiet im Wesentlichen (innerhalb des MK [1]) frei wählbar und ermöglichen die Nutzung von solarer Energie.

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: [www.rhein-sieg-solar.de](http://www.rhein-sieg-solar.de)

Im Übrigen wird auf die Regelungen in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

# **10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/7 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen wurden in dem vorliegenden Umweltbericht, dessen Inhalte und Gliederung sich an der Anlage 1 des Baugesetzbuches orientieren, beschrieben und bewertet.

Hierzu wurden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaft, Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft, Menschen und Kultur & Sachgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes berücksichtigt und welche Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe vorgenommen werden, sofern diese vorhanden sind. Inhalte und Gliederung orientieren sich an der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB) des Bebauungsplanes.

Neben dem Umweltbericht wurde vom Büro GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT, Meckenheim, eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) und eine anschließende Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) zum Rückbau der Gebäudeteile in der Burggasse 1-3 erarbeitet. Die Artenschutzrechtliche Prüfung behandelt die potenziellen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die planungsrelevanten Arten. Zudem wurden auch die Resultate anderer umweltrelevanter Gutachten und Untersuchungen, wie z.B. einer von Fachbüros erstellten schalltechnischen Untersuchung, einer historischen Altlastenrecherche sowie einer Altlastenuntersuchung ~~und eines einem Verkehrskonzeptes, einem Baugrundgutachten und einer Archäologischen Baubegleitung~~ in den Umweltbericht integriert.

Infolge des Vorhabens ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten, Lebensgemeinschaften und die biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Erholung, Fläche, Wasser, Klima und Luft und Mensch. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das Schutzgut Boden liegt zwar keine vorhabenbedingte Beeinträchtigung vor, dennoch sind Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Aufgrund von lokal festgestellten Schadstoffbelastungen des Bodens im Bereich des Flurstücks 907 sind bei einer zukünftigen Nutzung mit Neugestaltung des Geländes diese PAK-belasteten Böden neu zu bewerten. Weiterhin sind aufgrund der festgestellten auffälligen Werte der Bodenluft im Zuge der Baumaßnahmen die Vorgaben der DGUV 101-004 (ehemals BGR 128) zu beachten.

Alle weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beziehen sich auf baubedingte Beeinträchtigungen während der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung des geplanten Vorhabens für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustandes wird ersichtlich, dass der Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 49/7 bezüglich des Biotopotenzials mit einem **Verlust von 1.216 625 Wertpunkten** einhergeht.

Auf dem Ökopunktekonto der Kreisstadt Siegburg befinden sich insgesamt noch 595 Biotopwertpunkte. Die Kompensation des Defizits ~~soll demgemäß anteilig erfolgt zu einem Teil~~ durch die noch auf dem Konto befindlichen Ökopunkte ~~erfolgen~~. Der restliche ~~Ausgleich in Höhe von 624 Biotopwertpunkten~~ Teilbetrag des Defizits soll über das Gemeindegebiet hinaus in einer der angrenzenden Nachbarkommunen erfolgen. Die Abstimmungen bezüglich der Modalitäten sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis noch zu treffen.

*Gemäß Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises – Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung vom 14.12.2022 wird die Stadtverwaltung der Kreisverwaltung zwecks Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz zukommen lassen. Das entsprechende Formblatt F4 – Bauleitplanung findet dabei Anwendung.*

Das Ökokonto ist ein Instrument des Naturschutzes, mit dem freiwillig durchgeführte ökologische Verbesserungsmaßnahmen für Natur und Landschaft „gutgeschrieben“ und zu einem späteren Zeitpunkt als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet werden können. Bei der Errichtung eines Ökokontos werden in einem Vertrag mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz Art und Umfang der Maßnahmen, Umfang der Anrechnung sowie die Vorgehensweise festgelegt.

## 11. Boden / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49/7 befindet sich eine Fläche, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gekennzeichnet und als „Altstandort“ unter der Nr. 5209/1021-0 registriert ist. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung und Hinweise.

### 11.1 Historische Recherche im Rahmen der Altlastenerkundung

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

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

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

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

### 11.2 Orientierende Altlastenuntersuchung

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

Hinsichtlich der durchgeführten Untersuchungen lässt sich festhalten, dass der Boden keine geruchlichen und größtenteils keine visuellen (Ausnahme Hausbrandmaterial RKS 6) Auffälligkeiten aufzeigte. In der Laboranalytik wurden die untersuchten Verdachtsparameter Mineralölkohlewasserstoffe, LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und BTEX (leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) nicht nachgewiesen. Für den Parameter PAK wurden in zwei Proben erhöhte Werte (im Bereich LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 und dem LAWA- Maßnahmenschwellenwert) (LAGA=Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, LAWA=Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung wird aktuell und auch für eine zukünftige Nutzung keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch gesehen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wird aktuell keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser gesehen. Für eine zukünftige Nutzung mit einer Neugestaltung des Geländes sind die festgestellten PAK-belasteten Böden im Bereich des Flurstücks 907 neu zu bewerten.

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

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

## 12. Lärmimmissionen

### 12.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/7 wurden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen, die durch den geplanten Straßenneubau zwischen Ringstraße und Burggasse einwirken, durch das Büro Graner + Partner Ingenieure untersucht. Es wurde geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erfüllt werden können. Hierzu wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschimmissionen zu ermitteln und mit den einschlägigen Anforderungen gemäß 16. BImSchV zu vergleichen. Die durchgeführten Untersuchungen und das Untersuchungsergebnis wurden in einem schalltechnischen Prognosegutachten dokumentiert. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass für den Ist- und den Prognosezustand die Unterschreitung/Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Misch-/Kerngebiete gewährleistet wird. Der Bebauungsplan 49/7 steht somit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften.

Das v. g. Gutachten vom 25.09.2019 ist der Planbegründung als Anlage beigelegt.

*Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan hat sich das benachbarte Helios Klinikum an die Stadt Siegburg gewandt mit der Fragestellung, inwiefern durch die Planstraße (Verkehrssteg) lärmtechnische Auswirkungen auf das Krankenhaus und insbesondere die Patientenzimmer zu erwarten sind. Es wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt. Nach dem Berechnungsverfahren der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - gemäß schalltechnischem Gutachten vom 25.09.2019 wurden Tag-/Nachtwerte ermittelt und diese den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Krankenhäuser gegenübergestellt. Durch den Verkehr auf der Planstraße ist eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten, sodass die Forderungen des Schallimmissionsschutzes deutlich erfüllt werden. Es wird auf die Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz vom 01.02.2024 (Graner + Partner Ingenieure) verwiesen, die als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigelegt ist.*

*Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplanentwurf fortgeschrieben. Es wurden geringfügige Verschiebungen der Baugrenzen (hinterer Grundstücksbereich Kaiserstraße 38 und seitlicher Bereich Burggasse 1 – 3) vorgenommen, die aus Sicht des Schallimmissionsschutzes bewertet wurden. In diesem Zusammenhang wird auf die Ergänzende Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz vom 29.01.2024 (Graner + Partner Ingenieure) verwiesen, die als Anlage ebenso Gegenstand der Bebauungsplanbegründung ist. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Gutachten vom 25.09.2019 ermittelten Beurteilungspegel festzustellen ist, dass die geringfügige Verschiebung der Baugrenzen um ca. 3 m östlich der Planstraße keine relevanten Änderungen auf die Beurteilungspegel hat, so dass nach wie vor von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ausgegangen werden muss.*

## 12.2 Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV), sodass keine weiteren passiven baulichen Maßnahmen erforderlich sind. Dennoch sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/ Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

## 13. Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) durchgeführt, in der die planungsrelevanten Tierarten beschrieben und die Auswirkungen des Bauvorhabens hierauf dargestellt wurden.

Zur planungsrechtlichen Durchführung des Vorhabens ist beabsichtigt, das auffällige, unbewohnte Wohngebäude der zur Ringstraße gerichteten Wohnbebauung in der Ringstraße 60, das sich ebenfalls im maroden Zustand befindende Gebäude in der Burggasse 3 sowie die sich auf rückwärtigen Grundstücken der Kaiserstraße befindlichen Gebäude niederzulegen. Drei unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude im westlichen Bereich der der Ringstraße, die zur Kaiserstraße gelegenen Gebäude sowie die denkmalgeschützte „Alte Stadtmauer“ in der Burggasse bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die Zwergfledermaus sowie für weitere gebäudebewohnende Fledermausarten können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen der Baubeginn und der Rodungszeitpunkt gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Eine Gebäudebegehung vor der geplanten Abbruchmaßnahme ist durchzuführen, um die Nutzung der Gebäude als Wochenstuben und die Besiedlung von Winterquartier suchenden Fledermausarten auszuschließen.

Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für planungsrelevante Arten können aufgrund von strukturellen und habituellen Defiziten, einem hohen Versiegelungsgrad sowie eines anthropogenen Einflusses im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Plangebiet erfüllt allenfalls artspezifische Ansprüche an ein Nahrungshabitat. Diese werden in Folge des geplanten Eingriffs nicht an ihrer Wertigkeit verlieren.

Da der Flächenverlust durch das Vorhaben gering ist und die Arten über einen Aktionsradius verfügen, der die Erschließung von im klein- und großräumigen Umfeld vorhandenen Nahrungshabitaten von vergleichbarer oder besserer Qualität ermöglicht, ist ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sind bei der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

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

*insbesondere Fledermäuse und Vögel, Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen, getötet oder gestört werden.*

*Die vorliegende Beurteilung behandelt etwaige Auswirkungen des Abbruchvorhabens des Gebäudes der Burggasse 1-3 und der sich auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Gebäude auf planungsrelevante Arten. Zur Ermittlung potenzieller Auswirkungen wurden die Gebäude vor Ort auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung wildlebender Tierarten untersucht. Im Zuge dieser Kartierung wurden sämtliche Außenfassaden, Dachböden, Kellerbereiche sowie Gebäudeinnenräume auf Quartiere, Nistplätze, Einflugmöglichkeiten sowie weitere Spuren (Kotrückstände, Federn, Körperfettspuren, Nester, Gewölle, Fraßreste, etc.) potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten untersucht. Das geplante Vorhaben wurde anschließend hinsichtlich in Betracht kommender Verbotstatbestände auf potenziell vorkommende planungsrelevante und „Allerwelts“-arten geprüft.*

*Der Abriss der Gebäude muss gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten sowie ein Großteil der Allerweltsarten (hier v.a. Ringeltaube und Straßentaube) in ihrem Überwinterungshabitat (SÜDBECK 2005). Da Winterquartiere von sämtlichen Fledermaus- und Vogelarten zum Zeitpunkt der Potenzialkartierung nicht vorhanden waren, kann ein Gebäudeabriss innerhalb des oben angegebenen Zeitraumes ausgeführt werden.*

*Durch die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme wird vermieden, dass vorkommende planungsrelevante- und Allerweltsarten verletzt, getötet oder die Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren ist eine Störung der streng geschützten Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auszuschließen, da im Rahmen der Potenzialkartierung keine Hinweise auf ehemalige Vorkommen von Fledermauswochenstuben oder anderen Bruthabitaten planungsrelevanter Arten gefunden wurden.*

*Für die potenziell verloren gehenden Tagesquartiere von Fledermäusen durch die Gebäudeabrisse ist eine Artenhilfsmaßnahme in Form von künstlichen Ersatzquartieren vorzusehen.*

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

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

## **14. Belange des Bodendenkmalschutzes**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals SU 161 „Mittelalterliche Stadt Siegburg“. Durch die Planung werden sowohl der Stadtgraben als auch die Stadtmauer tangiert.

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

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

Insofern weist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Stellungnahme vom 05.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung darauf hin, dass hinsichtlich einer Bebauung innerhalb der erweiterten Bauflächen sicherzustellen ist, dass im Zuge sämtlicher Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung der Denkmalverträglichkeit die Untere Denkmalbehörde zu beteiligen ist, welche ihre Entscheidung im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege trifft (§ 21 Abs. 4 DSchG). Hier können archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Die Kosten hierfür hat der Vorhabenträger zu tragen (§ 29 27 DSchG NRW).

Im Bereich der Stadtmauer ist gem. Stellungnahme vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu erwarten, dass sich im Erdreich wichtige archäologische Informationen erhalten haben. Insbesondere können bei der Errichtung der Stichstraße ggf. die Fundamente der Stadtmauer tangiert werden, welche jedoch in jedem Fall zu erhalten sind. Es ist daher im Vorfeld dieser Baumaßnahmen durch archäologische Sachverhaltsermittlung Lage und Erhaltung der untertägigen Bausubstanz hinsichtlich seiner Erhaltenswürdigkeit zu klären. Diese wäre dann ggf. im Zuge einer Neuausrichtung der Umsetzungsplanungen in diese zu integrieren, um so deren Denkmalverträglichkeit sicherzustellen. Diese archäologischen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger auf eigene Kosten zu gewährleisten (§ 29 27 Abs. 1 DSchG NRW).

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege bittet zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erforderlich ist, welche die Obere Denkmalbehörde, hier der Rhein-Sieg-Kreis), im Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Des Weiteren sollte der durch die geplante Stichstraße dann öffentlich sichtbare Stadtgraben dahingehend neugestaltet werden, dass dieser zur Stadtmauer hin als Graben erkennbar ist. Einzelheiten hierzu können erst nach Vorlage einer detaillierteren Planung der Stichstraße geklärt werden.

Da innerhalb des Plangebiets die Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen sind, wurde seitens der Stadtverwaltung in einem gemeinsamen Gespräch mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland am 10.12.2018 auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Vorentwurfsplanungen des Brückenbauwerks zwischen Ringstraße und Burggasse das weitere Vorgehen abgestimmt. Sowohl der Stadtgraben als auch die Stadtmauer sind durch die Planungen tangiert, sodass im Laufe der Realisierung der Planstraße archäologische Sachverhaltsermittlungen erforderlich werden.

Mit Schreiben vom 11.12.2018 teilte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege der Stadtverwaltung per E-Mail ergänzend zur Stellungnahme vom 05.10.2018 mit, dass unter Berücksichtigung des folgenden Formulierungsvorschlages als Hinweis in den Textlichen Festsetzungen die bodendenkmalpflegerischen Belange aus- und hinreichend berücksichtigt seien:

*„Der Abbruch der Bestandsbauten sowie die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 27 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.“*

Der v. g. Formulierungsvorschlag zum Bodendenkmalschutz wurde als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 49/7 aufgenommen.

*Zur Ermittlung der Lage der Stadtmauer wurde zudem ein Schurf durch die Baufirma Böckem GmbH durchgeführt, der archäologisch durch die ABS GmbH aufgenommen und vermessen wurde. Der entsprechende Bericht zum Aufmaß liegt inzwischen vor.*

*Im Ergebnis teilt die ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH mit Schreiben vom 27.06.2023 an das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass der Suchschurf in der Durchfahrt des ehem. „Duve-Hauses“ (Burggasse 1-3) in Siegburg eine oberflächennahe Erhaltung des aus plattiger Grauwacke gemauerten Stadtmauerfundaments zeigt. Stadtseitig wurden mittelalterliche Ablagerungen, die im oberen Abschnitt an das Fundament anbinden, während sie im unteren Teil durch die Stadtmauergrube gekappt werden. Um die Denkmalverträglichkeit des Bauvorhabens „Steg Burggasse / Ringstraße“ weiter überprüfen zu können, erscheint gem. Einschätzung der ABS GmbH mit Einverständnis des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege eine Erweiterung des Schnittes nach Südosten bis in den Straßenraum der Burggasse sinnvoll.*

*Einzelheiten hierzu sind grundsätzlich mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.*

*Im Detail wird auf die Untersuchungsergebnisse der archäologischen Sachverhaltsermittlung Stadtmauer vom 27.06.2023, der ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH verwiesen, die Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.*

*Der Vollständigkeit halber wird im Zusammenhang mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes innerhalb des Bebauungsplangebietes auch auf folgenden Sachverhalt verwiesen:*

*Im Zuge der voranschreitenden Kanalbauarbeiten der Stadtbetriebe Siegburg AöR in der Siegburger Innenstadt war vorab die Befundlage in dem in der Burggasse gelegenen Streckenabschnitt zu klären, um eine denkmalrechtliche Bewertung der vorliegenden Trassenplanung zu ermöglichen. So wurde die ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung seitens der Stadtbetriebe beauftragt, eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.*

*Im Ergebnis zeigen Detailuntersuchungen im historischen Gassenraum eine intakte Abfolge mittelalterliche Schichten, die im Norden durch moderne Leitungsbündel und den Bestandskanal gekappt werden. Die älteste anthropogene Ablagerung fand sich in rund 3 m Tiefe und datiert in das Hochmittelalter. Eine erste Oberflächenbefestigung des historischen Gassenraums fand – nach einer Erhöhung des Oberflächenniveaus um rund 1,2 m – durch den Auftrag einer Kiesdecke im 14./15. Jahrhundert statt. Eine Erneuerung der Gassenoberfläche durch das Aufbringen eines Geröllpflasters erfolgte zwei bis drei Generationen später. Hinsichtlich der Datierung der am südlichen Gassenreste freigelegten Baureste sprechen sowohl die historischen Recherchen als auch die archäologischen Untersuchungen für eine Bauzeit gegen Ende des 19. Oder in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.*

*Im Einzelnen wird in diesem Zusammenhang auf den Zwischenbericht Archäologische Baubegleitung „BV Siegburg Kanalbau Burggasse – Orestiadastraße – Guardastraße“ der ABS Gesellschaft für Archäologische Baugrund-Sanierung mbH vom 08.08.2023 verwiesen, der seitens der Siegburger Stadtbetriebe AöR im Zusammenhang mit der Erneuerung eines Abwasserkanals und damit verbundene Leitungsverlegungen im Bereich der Burggasse / Orestiadastraße / Guardastraße in Siegburg erstellt wurde.*

## **15. Belange des Baudenkmalschutzes**

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

### Ringstraße 54 - Wohnhaus

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

### Ringstraße 56 - Wohnhaus

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

### Ringstraße 58 - Wohnhaus

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

#### Burggasse 5 - Stadtmauer (Teilstück)

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

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

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

## **16. Baugrund**

*Im November 2022 beauftragte die Kreisstadt Siegburg die Kühn Geoconsulting GmbH, die Baugrundsituation für den Neubau des Verkehrssteiges zwischen der Burggasse und der Ringstraße in der Innenstadt von Siegburg zu erkunden und ein Baugrundgutachten zu erstellen.*

*Am 09.12.2022 wurden auf dem Grundstück insgesamt 6 Rammkernsondierungen mit Tiefen bis 10,00 m durchgeführt. Zusätzlich wurde eine mittelschwere und eine schwere Rammsondierung nach DIN EN ISO 22476 mit Erkundungstiefen bis 9,00 m durchgeführt. Die Bohr- und Rammansatzpunkte wurden nach Lage und Höhe eingemessen. Der Höhenbezug war ein Kanaldeckel auf der Burggasse. An fünf aus den Bohrungen entnommenen Bodenproben wurden im Labor die Wassergehalte nach DIN EN ISO 17892-1:2014-03 und an drei Proben der Glühverlust nach DIN 18128:2002-12 ermittelt. Die Untersuchungsergebnisse sind in den Anlagen 1 (Lageplan), 2 (Bohrprofile) und 3 (Grundbruch-/Setzungsberechnungen) dargestellt. Zusätzlich wurden die entsprechenden historischen, geologischen und hydrogeologischen Karten ausgewertet.*

*Auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsunterlagen wurde die Gründungssituation des Bauwerks bewertet, es wurden Hinweise zur Bauausführung gegeben und ergänzend eine Bewertung des Bodenaushubs vorgenommen.*

*Einzelheiten können dem Baugrundgutachten „Neubau Brückenbauwerk Burggasse / Ringstraße in Siegburg“ (Kühn Geoconsulting GmbH), 31.01.2023 entnommen werden, das als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.*

*Im Auftrag der Stadt wurden am 14.06.2023 für das o.g. Bauvorhaben ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auf die „Stellungnahme zu Nachuntersuchungen der Baugrundverhältnisse im Bereich Stadtmauer Burggasse“ (Kühn Geoconsulting GmbH) vom 17.07.2023 verwiesen, die ebenfalls als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist. Ergänzend zu den Sondierungen des Baugrundgutachtens wurden weitere Sondierungen in Form von Rammkernsondierungen und Rammsondierungen durchgeführt. Ziel der Untersuchungen war die Ermittlung des Bodenaufbaus im Bereich der Stadtmauer an der Burggasse. Zusätzlich sollte eine Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens erfolgen.*

## **17. Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich teils in privatem, teils in städtischem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind städtisches Eigentum.

Die beiden Grundstücke Ringstraße 60 (Gemarkung Siegburg, Flur 5, Flurstück Nr. 4845) und Burggasse 3 (Gemarkung Siegburg, Flur 5, Flurstück Nr. 3753) befinden sich inzwischen im Eigentum der Stadt Siegburg. Die Realisierung der Planstraße zwischen der Ringstraße und der Burggasse ist daher ohne bodenordnende Maßnahmen möglich.

Die erforderlichen Mittel zur Realisierung des Bebauungsplanes (Kosten für Abriss, Herstellung Straße, des Geländes und der Außenanlagen etc.) sind für die städtischen Haushalte 2023 ff. vorzusehen.

## **18. Hinweise**

### **18.1 Kampfmittel**

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

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

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

### **18.2 Grundwassermessstelle**

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

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

### **18.3 Erdbebengefährdung**

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

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

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

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

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

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

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

#### **18.5 Vogelschlag an Gebäuden**

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

#### **18.6 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 – hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.*

Siegburg, 26.02.2024

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt