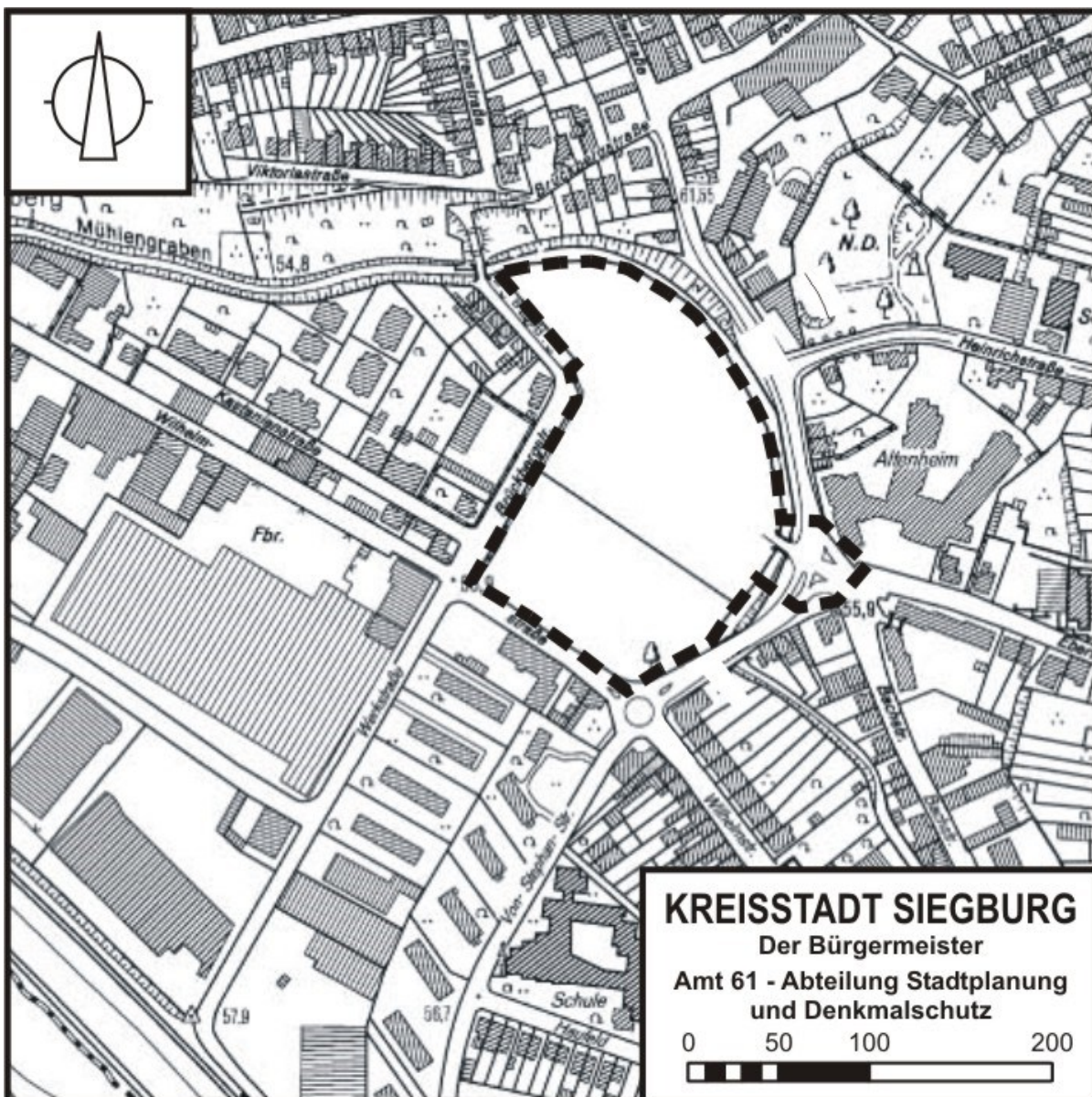


Punkt 7

Gremium:	Planungsausschuss	X	Öffentliche Sitzung
Sitzung am:	22.11.2011		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44/5 - Mühlengraben-Quartier (ehem. Lüghausen-Gelände)
Plangebiet: Bereich zwischen Wilhelmstraße, der Straße "Zum Hohen Ufer", dem Mühlengraben und der Brückbergstraße

- Anpassung der Plangebietsabgrenzung
- Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs



Sachverhalt:

Da die Ausarbeitung der Planunterlagen noch Zeit in Anspruch nimmt, können die auf Seite 1 der Vorlage aufgeführten Punkte erst zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden. Mittels dieser Vorlage soll kurz über den Sachstand informiert werden.

Anpassung der Plangebietsabgrenzung:

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5 im Dezember 2010 bezog sich auf den im Übersichtsplan abgegrenzten Bereich, der das ca. 2,5 Hektar große Grundstück der Fa. Lidl, nachfolgend Vorhabenträger genannt, und als städtebaulich erforderliche Ergänzung, den geplanten Kreisverkehrsplatz „Zum Hohen Ufer“, Bachstraße, Augustastraße sowie einen Teilbereich des Mühlengrabens umfasst.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen wurden weitere Flächen im Bereich des Mühlengrabens und der v.g. öffentlichen Straßen in den Bebauungsplan einbezogen. Aufgrund dessen ist ein Beschluss zur Anpassung der Plangebietsabgrenzung erforderlich, der im Zusammenhang mit der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen soll.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden:

Der städtische Planungsausschuss hat im Dezember 2010 die Stadtverwaltung beauftragt, mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/5 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.05.2011 bis 10.06.2011 statt und begann in Form einer Informationsveranstaltung im Forum des Stadtmuseums.

Zur Vorentwurfsplanung sind von der Saturn Electro-Handelsgesellschaft mbH und mehreren Privatpersonen abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Saturn Electro-Handelsgesellschaft mbH

Die Fa. Saturn sieht die Wirtschaftlichkeit ihres Marktes in Siegburg bei Ansiedlung eines Wettbewerbers im zentrumsnahen Stadtgebiet, der den Vorteil der kostenlosen Parkplätze und einer größeren Fläche hat, stark gefährdet. Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Sortiment weitgehend mit dem Sortiment des Saturn-Marktes vergleichbar ist.

Privatpersonen (Zusammenfassung der wesentlichen Hinweise und Anregungen)

Fachmarktzentrum:

- Aufgrund der Flächenknappheit in Siegburg und der innenstadtnahen Lage des Grundstücks wird eine höhere bauliche Ausnutzung, insbesondere die Schaffung von Büroflächen, angeregt. In den Bebauungsplanunterlagen soll eine Entwicklungsoption behandelt werden.
- Es wird um Klarstellung der Anliefersituation an der Brückbergstraße, um Ausführung zur baulichen Abgrenzung zur Brückbergstraße und um eine perspektivische Visualisierung aus Richtung Brückbergstraße gebeten.
- Es wird angeregt, den geplanten „Büroturm“ an der Ecke Brückbergstraße / Wilhelmstraße wegen der besseren Erschließungsmöglichkeiten vor die geplanten Einzelhandelsnutzungen zu verlegen.

Wohnbebauung:

- Es wird angeregt, die geplanten Wohngebäude höher auszubilden, damit sich die Gebäude nicht zu sehr der Hanglage unterordnen.
- Es wird um Klarstellung der Erschließungssituation gebeten. Bei einer ausschließlichen Zufahrt über die Brückbergstraße wird angenommen, dass durch eine stärkere Abnutzung der Straße (zu erwartender Mehrverkehr und Belastung im Rahmen der Bauphase), eine tiefbauliche Verbesserung der Brückbergstraße unbedingt notwendig ist. Die Kosten sollen vom Vorhabenträger übernommen werden.

- Zur Wahrung der Privatsphäre der zukünftigen Bewohner der Erdgeschosse wird angeregt, den Weg entlang des Mühlengrabens und die EG-Ebene höhenmäßig abzusetzen.

Mühlengrabenbegleitweg und angrenzende Grünflächen:

- Es wird eine „Intensivierung der Grünachse im Verlauf des Mühlengrabens“ angeregt (u.a. breiterer Fuß- und Radweg, Grünfläche entlang des Mühlengrabens, Abtrennung mit Hecken- und Strauchpflanzungen zwischen Begleitweg und innerer Erschließung, Verbindung vom Plangebiet zur Heinrichstraße über eine Brücke, Öffnung zum Wasserlauf durch Sitzstufen, Aufweitung der Wasserflächen und weitere landschaftsplanerische Maßnahmen zum Thema „Wohnen am Wasser“).
- Es wird angeregt, dass der Vorhabenträger einen Freiflächenplan erarbeitet.

Verkehrskonzept:

- Es wird darauf hingewiesen, dass es bereits im heutigen Zustand schwierig ist, aus der Brückbergstraße und der Kastanienstraße in die Wilhelmstraße in beiden Richtungen abzufahren. Es wird u.a. angeregt, das Verkehrskonzept in Bezug auf die Ausfahrt in die Wilhelmstraße nochmals zu überarbeiten.

Entwässerung:

- Da Bedenken hinsichtlich der geplanten Regenwasserbeseitigung bestehen, wird um Mitteilung über die geplante hydraulische Auslastung des Kanals in der Brückbergstraße, über mögliche Rückstaurisiken und die hydraulische Auslastung des Mühlengrabens gebeten.

Gewerbelärm:

- In den erstellten Lärmkarten sind neu errichtete Gebäude in der Brückbergstraße nicht erfasst. Es wird um Ergänzung der Lärmkarten gebeten. Weiterhin wird um Aufklärung gebeten, wie die Be- und Entlüftung bzw. Kühlung der Gewerbeflächen geplant ist. Hinsichtlich des Themas „Lärmbelastung“ werden Bedenken erhoben.

Werbeflächen:

- Es wird u.a. gebeten, die geplanten Werbeanlagen, insbesondere den Werbepylon zeichnerisch darzustellen. Es bestehen Bedenken, dass durch die Werbeanlagen „nächtliche Lichtverschmutzung“ sowie Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen entstehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 26.05. bis 01.07.2011 beteiligt. Zur Vorentwurfsplanung sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Untere Denkmalbehörde

Der Mühlengraben ist 1990 als Gesamtanlage in die Siegburger Denkmalliste eingetragen worden. Ziel ist es, den Mühlengraben insgesamt zu erhalten und sein örtlich unterschiedliches Erscheinungsbild zu bewahren.

Städtische Feuer- und Rettungswache

Aus Sicht der Feuerwehr bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die Punkte
 - ausreichende Löschwassermenge
 - ausreichend dimensionierte Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr
 berücksichtigt werden.

E.ON Ruhrgas AG / Open Grid Europe GmbH

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Wilhelmstraße, die an das Plangebiet angrenzt, eine Ferngasleitung verläuft.

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Grundsätzlich bestehen gegen die Straßenverkehrsplanung keine Bedenken.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung ist eine Vielzahl von Forderungen, Auflagen und Hinweisen zu beachten.

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG)

Die RSAG gibt Hinweise zur Gestaltung von Verkehrsflächen, die zu berücksichtigen sind, um die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

RWE

Es wurde auf ein Hochspannungskabel hingewiesen, das teilweise im Bereich des Plangebietes liegt.

Industrie- und Handelskammer (IHK) Bonn/Rhein-Sieg

Die Stellungnahme der IHK bezieht sich auf die Themen

- Umsatzleistung Elektro-Fachmarkt (Die IHK weist darauf hin, dass Aussagen in den Planunterlagen, teils nicht eindeutig sind.)
- Fachmarkt für Bürobedarf (Die IHK schließt sich der Sichtweise des Gutachters, dass 60 % der Umsatzleistung in der Auswirkungsanalyse nicht zu berücksichtigen sind, da diese Umsätze auf gewerbliche Kunden entfallen, nicht an.)
- Fachmarkt für Heimtierbedarf (Nach Auffassung der IHK erscheint die prognostizierte Umsatzleistung realistisch, nicht aber überdurchschnittlich.)

Wasserverband zum Ausbau und zur Unterhaltung des Siegburger Mühlengrabens

Der Wasserverband regt an, die geplante Oberflächenentwässerung (Regenwasserentsorgung) nochmals zu prüfen.

Rhein-Sieg-Kreis

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung bezieht sich auf die Themen

- Natur- und Landschaftsschutz (Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlengraben und zur vorhandenen Platane seitlich des „Palmenkreisel“)
- Bodenschutz und Altlasten (u.a. Hinweis auf Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises, Hinweise und Vorgaben zur Bodensanierung, Vorgaben zur Herstellung einer neuen Grundwassermessstelle)
- Immissionsschutz (Hinweis, dass die im schalltechnischen Prognosegutachten getroffenen Annahmen zum Betrieb des Fachmarktzentrums, insbesondere zum LKW-Verkehr, im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.)
- Abwasserbeseitigung (Hinweise und Vorgaben zur geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Mühlengraben.)
- Nahverkehr (Hinweis und Anregung zum Thema „Bushaltestelle“)

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Es wird u.a. eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Weiterer Verfahrensablauf / Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Zurzeit werden zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger Planinhalte im Detail abgestimmt.

Zur Sitzung besteht voraussichtlich keine Beschlussreife. In diesem Falle wird die Verwaltung über den aktuellen Sachstand berichten und ggf. über die Möglichkeit einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 der Gemeindeordnung (GO) NRW beraten lassen.

Zur Sitzung des Planungsausschusses mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Siegburg, den 16.11.2011