

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 99 „Hochhausener Weg in Siegburg-Braschoss

1 Anlass und Ziel der Planung

Durch das Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer maximal II-geschossigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern an der Gemeindegrenze zu Neunkirchen-Seelscheid sowie der Herstellung einer Privatstraße zur Erschließung des Plangebietes geschaffen werden.

2 Verfahrensablauf und Stellungnahmen

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

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

- **Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Die empfohlene Kampfmitteluntersuchung wurde durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Bezüglich der empfohlenen Sicherheitsdetektionen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
- **Stadtverwaltung Siegburg, Stabstelle KM – Kommunales Mobilitätsmanagement**
Die festgesetzte Fahrbahnbreite von 5,0 Metern ermöglicht ein problemloses Rückwärtseinparken sowie ein eingeschränktes Vorwärtseinparken der Besucherparkplätze innerhalb der Privatstraße. Die Einfahrtradien der Anbindung der privaten Erschließungsstraße an den Hochhausener Weg werden für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Das Wenden von Müllfahrzeugen bzw. die Durchfahrt über die angrenzende Turmstraße der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wird ermöglicht.
- **Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser**
Der im Hochhausener Weg verlegte Mischwasserkanal ist für die Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert. Bezüglich der Erstellung von Regenwasserzisternen mit Anschluss des Überlaufs an die Kanalisation auf den Privatgrundstücken bestehen bei fachmännischer Installation keine Bedenken.
- **RSAG AöR - Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft**
Die Einfahrtradien der Anbindung der privaten Erschließungsstraße an den Hochhausener Weg werden für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Das Wenden von Müllfahrzeugen bzw. die Durchfahrt über die angrenzende Turmstraße der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid wird ermöglicht.
- **Rhein-Sieg-Kreis**
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Da das Ökokonto der Stadt Siegburg kein ausreichendes Guthaben mehr aufweist, soll der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs durch Ablösung aus dem Ökokonto Sauer in Hennef (Gemarkung Happerschoß, Flur 5, Flurstücke 82 und 83) erfolgen.

Bezüglich der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wurden der landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht überarbeitet.

- Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Bauleitplanung – Bauverwaltung
Die derzeitigen Grundstückseigentümer gehen davon aus, dass die ursprünglich geplante Abpollerung zur Turmstraße entfällt und damit die Durchfahrt sowohl für Ziel- und Quellverkehr der Wohnbebauung als auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich wird.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen.

Aufgrund der festgesetzten Ausbauhöhen der Privatstraße (214,9 m – 216,1 m ü. NHN) und der Festsetzung, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss mindestens 20 cm über Straßenniveau liegen muss, bleiben rechnerisch mindestens 8,7 m Gebäudehöhe bis zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 225,0 m ü. NHN. In dieses Volumen lassen sich Gebäude mit zwei Vollgeschosse und den festgesetzten Dachneigungen integrieren.

Die Festsetzung von Sattel- und Pultdächern in Verbindung mit Dachgauben und Zwerchhäusern lässt eine große Gestaltungsfreiheit zu. Auf die Festsetzung von Walmdächern wird verzichtet, da in der unmittelbaren Umgebung ausschließlich Satteldächer vorhanden sind.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

- Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser
Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein qualifizierter Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 geführt.
- Landesbetrieb Straßen NRW
Es ist davon auszugehen, dass die Einmündung der Braschossier Straße auf die B 56 (Zeithstraße) durch die planbedingten Mehrverkehre sowie weitere Planungen im Umfeld höher belastet wird.
- Wahnbachtalsperrenverband
Während der Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zu treffen, so dass eine Gefährdung der Gewässer nicht zu besorgen ist. Ein Hinweis auf die angrenzende Wasserschutzzone II b der Wahnbachtalsperre wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
- Rhein-Sieg-Kreis
Das schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet und dem Rhein-Sieg-Kreis erneut vorgelegt. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gem. Abwägungsvorschlag aufgenommen.
Sowohl der landschaftspflegerische Begleitplan als auch der Umweltbericht wurden überarbeitet und dem Rhein-Sieg-Kreis erneut vorgelegt. Die Eingriffsbilanzierung bleibt unverändert.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erarbeitet. Für die folgenden Umweltbelange wurden keine bzw. keine erheblichen Ein- bzw. Auswirkungen auf oder durch die Planung festgestellt:

Artenschutz:

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans auf Grundlage der Ortsbegehung am 05.05.2014 und der Daten erstellt, die das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) in seinem Fachinformationssystem (FIS) zur Verfügung stellt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen möglicherweise auf der Ackerfläche brütender Feldlerchen bzw. von deren Störung in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit darf das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Ende August) erfolgen. Alternativ ist vor Baubeginn durch einen Experten nachzuweisen, dass im Plangebiet keine Brutreviere liegen.

Klima:

Aufgrund der geringen Größe und der umgebenden Siedlungsstrukturen ist die Bedeutung der Flächen für die Kaltluftproduktion und den Luftaustausch lokalklimatisch nicht relevant. Erhebliche negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima sind nicht gegeben.

Orts- und Landschaftsbild / Erholung:

Das Plangebiet liegt im ländlichen Umfeld des Naturparks Bergisches Land.

Das Plangebiet und das Umfeld sind aufgrund der umliegenden Bebauung und der somit stark eingeschränkten Blickbeziehungen, für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von geringfügiger Bedeutung. Da sich die geplante Bebauung in das vorhandene Ortsbild einpasst, bestehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Kultur- und Sachgüter:

Rechtswirksame Schutzobjekte der Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vorhanden. Konkrete Hinweise auf Bodendenkmälern liegen nicht vor. Gleichwohl wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde unverzüglich mitzuteilen sind.

Folgende Umweltbelange werden im Umweltbericht als betroffen eingestuft:

Boden:

Im Auskunftssystem (Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.0000 - BK 50 / Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen 2010) werden die typische Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde im Westen des Gebietes als „besonders schutzwürdige Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Fruchtbarkeit)“ eingestuft, die Böden im östlichen Teil sind nicht bewertet.

Die ackerbaulich genutzten Böden weisen eine bewirtschaftungsbedingte Vorbelastung durch intensive Bodenbearbeitung, Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Veränderungen des Bodenwasserhaushalts durch Drainagen sowie Verdichtungen durch regelmäßiges Befahren mit schweren Maschinen auf.

Durch die geplante Bebauung wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungsflächen

versiegelt. Durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen können insgesamt maximal rd. 2.800 qm Boden (intensive Ackernutzung) neu versiegelt werden.

Das Kompensationsdefizit für die Eingriffe in das Biotoppotenzial wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto Sauer ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahme bringt eine bodenverbessernde Wirkung mit sich, die neben der Kompensation für Eingriffe in das Biotoppotenzial gleichzeitig Eingriffen in das Bodenpotenzial als Kompensationswirkung zugeordnet werden kann. Flächen für Entsigelungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Siegburg stehen nicht zur Verfügung.

Die Herstellung privater Grünflächen (Hausgärten) mindert die Beeinträchtigungen des Bodenpotentials insofern, dass sie keiner Beeinträchtigung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr unterliegen. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohngebäude in Zisternen (Erdzisterne oder im Gebäude) aufzufangen und zu speichern. Die Zisternen sollen eine Mindestgröße von 50 l pro m² überdachter Grundfläche besitzen, der Überlauf ist an die Kanalisation anzuschließen. Zusätzlich wird empfohlen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Stellplätze sowie Zugänge auf privaten Baugrundstücken so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet bleibt und Niederschlagswasser flächig versickern kann. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzbereiches der Wahnbachtalsperre, angrenzend an die Wasserschutzzone IIB gemäß Wasserschutzverordnung.

Die im Umfeld in Abständen zwischen ca. 75 und ca. 400 m verlaufenden Fließgewässer sind von den Auswirkungen des Bebauungsplans direkt nicht betroffen.

Aufgrund der verhältnismäßig flach anstehenden Gesteinsformationen des Grundgebirges (ab ca. 40 – 200 cm) ist ein ausgeprägter Grundwasserkörper im Plangebiet nicht vorhanden. In Abhängigkeit der Struktur und Dichtigkeit der Ton-, Schluff- und Sandsteine kann sich jedoch ggf. ein Staukörper von Sickerwasser einstellen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Mischwassersystem eingeleitet.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die bisher intensiv genutzten Ackerflächen weisen eine verarmte Flora und Fauna auf, die sich aus wenigen eurytopen, nitrophilen Pionierarten zusammensetzt. Aufgrund des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und überwiegend mineralischen Düngemitteln sind Wildkräuter nur in geringem Maße und engem Artenspektrum ausgebildet. Dementsprechend bieten sie auch nur Nahrung für wenige Insektenarten.

Ein Verlust von wertvollen Biotopstrukturen mit empfindlichen Tier- und Pflanzenarten tritt nicht ein. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Die geplanten privaten Grünflächen werden nur für anspruchslose und wenig störempfindliche Arten einen Lebensraum bieten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Das Kompensationsdefizit für die Eingriffe in das Biotoppotenzial wird durch Abbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto Sauer ausgeglichen.

Zusätzlich werden durch Begrünungsfestsetzungen die räumliche Einbindung des geplanten Baugebietes sowie eine räumliche Strukturierung sichergestellt.

Luftschadstoffe – Emissionen/Immissionen:

Vorbelastungen durch Lärm bestehen im Plangebiet durch die westlich in geringem Abstand vorbeiführende Bundesstraße B56, den südlich direkt angrenzenden Discount-Markt und Fluglärm. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionschutzgutachten erstellt.

Aus der Nutzung des Parkverkehrs des angrenzenden Discount-Marktes ergibt sich eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich des südlichsten Baufeldes, die ausschließlich während der Tagesstunden vorhanden ist. Hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch den Verkehr auf der Bundesstraße 56 errechnet sich eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für die Obergeschosse einzelner Häuser. Eine Überschreitung der Vorsorgewerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) ist jedoch nicht vorhanden.

4 Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Kreisstadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Kreisstadt Siegburg tritt der Bebauungsplan Nr. 99 "Hochhausener Weg" in Siegburg-Braschoss in Kraft.



Köln, 10.04.2018