

STADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9, Vorhaben- und Erschließungsplan, “Siegaue”

Begründung mit Umweltbericht

Vorhabenträger:



Montana Wohnungsbau GmbH
Aegidienberger Straße 29c
53604 Bad Honnef

Planungsbüros:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Ginster
Steinheuer

PLANUNGSBÜRO
Marktplatz 10a
53340 Meckenheim
Tel. 0 22 25 / 94 53 14
Fax 0 22 25 / 94 53 15

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: BEGRÜNDUNG

- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Bestandssituation**
- 5. Planungskonzept**
- 6. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 7. Örtliche Bauvorschriften**
- 8. Hinweise**
- 9. Durchführung**

TEIL B: UMWELTBERICHT

- 1. Veranlassung der Planung und Rechtsgrundlagen**
- 2. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9/4**
- 3. Beschreibung des Vorhabens**
- 4. Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
- 5. Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**
- 6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 7. Zusammenfassung**
- 8. Monitoring**

ANLAGEN

- 1. Verkehrsgutachten, AB Stadtverkehr GbR, Oktober 2008**
- 2. Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, 17.09.2008**
- 3. Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster & Steinheuer, 28.11.2008**

TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Die Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef als Vorhabenträger möchte im Planbereich ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen Formen des Wohnungsbaues entwickeln. Der Siedlungsbereich soll damit zur bestehenden Bebauung an der Frankfurter Straße sowie der Wahnbachtalstraße nachverdichtet und zur Siegaue arrondiert werden.

Die Intention des Vorhabenträgers deckt sich mit den Vorstellungen der Kreisstadt Siegburg, da sich die Bevölkerung im Stadtgebiet von Siegburg auch nach dem Bonn- Berlin-Beschluss des Deutschen Bundestages vom 20.06.1991 und nach dem Umzug von Parlament und Teilen der Bundesregierung, weiterhin erfreulich entwickelt hat. Die Einwohnerzahl der Stadt legte von 37.638 Einwohnern am 31.12.2000 auf 39.563 Einwohner am 31.12.2007 zu, was einem Wachstum von ca. 4,9 % entspricht. Es lag damit noch über dem Rhein- Sieg- Kreis, der im gleichen Zeitraum um ca. 3,7 % wuchs (Quelle: LDS NRW). Damit ist die Stadt Siegburg und der Rhein- Sieg- Kreis eine der wenigen Wachstumsregionen in Deutschland.

Die Stadt Siegburg wird Anteil an einer weiteren positiven Entwicklung haben, da sie ohne Zweifel eines der wesentlichen Zentren in der Region insb. im Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsstätten darstellt. Dazu bedarf es auch der Ausweisung weiterer Baugebiete, um der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten.

Das Vorhaben soll damit einen Beitrag liefern, den nach wie vor erkennbaren hohen Bedarf an Wohnraum in Siegburg zu decken. Das Areal zwischen der Frankfurter Straße, dem Siegdeich und der Wahnbachtalstraße bietet im besonderem Maße eine geeignete Möglichkeit, Bauland bereit zu stellen, zumal die für das Wohngebiet dienlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und nachhaltig ausgelastet werden können.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,7 ha und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Frankfurter Straße (L333) sowie der Wahnbachtalstraße (L316),
- im Osten durch den Siegdeich,
- im Süden und im Westen durch die Frankfurter Straße (L333).

Der Vorhabenträger ist gem. Kaufvertrag mit der Stadt Siegburg und der städtischen Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) über die Flurstücke 1398, 1400, 1402, 1404, 1406, 1408, 1410, 1617, 1619, 1620, 1796 und teilweise 27/7, 28/1 und 1622, in der Gemarkung Siegburg, Flur 12 verfügungsberechtigt. Dieser Umstand bildet eine wichtige Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Ankaufsverhandlungen mit dem privaten Eigentümer des Flurstückes 1755 in der Gemarkung Siegburg, Flur 12 sind erfolglos verlaufen. Da es sich um eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Neubaugebietes handelt, wird die Parzelle 1755 gem. § 12 Abs. 4 BauGB als „Fremdgrundstück“ in den Plangebungsbereich einbezogen.

Die mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW seitens des Vorhabenträgers geführten Verhandlungen bzgl. des teilweisen Erwerbs der Flurstücke 70/3, 1467 und 1470 in der Gemarkung Siegburg, Flur 12 sind erfolgreich verlaufen. Die Flächen werden in den Plangeltungsbereich einbezogen, da hier eine Lärmschutzwand zu errichten ist.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die umgebenden Straßen L316 und L333 sind als solche für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Der Bereich der Siegaue ist zum Schutz der Natur und als regionaler Grünzug vermerkt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend geändert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 aus dem Jahre 1974 vor. Darin war eine Verlegung der Wahnbachtalstraße über einen neuen Knoten an die Frankfurter Straße vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch nicht umgesetzt und wird auch vom Land nicht weiterverfolgt. Im nördlichen, bereits bebauten Bereich sieht der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 3- geschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Südlich der damals geplanten L316n wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu 8 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise geplant. Die GRZ ist dort mit 0,4 und die Grundflächenzahl (GFZ) mit 1,6 vorgegeben. Die Bebauung sollte in einem großzügigen Baufeld entwickelt werden. Zu den umgebenden Straßenbereichen waren Gemeinschaftsstellplätze und -garagen vorgesehen. Nach Osten sollte das Baugebiet durch einen uferbegleitenden Fußweg zur Sieg überleiten, der auch auf der bestehenden Deichanlage umgesetzt wurde.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist unbebaut. Lediglich im Bereich der Parzelle 1755 sind bauliche Anlagen in Form von Schuppen und Nebenanlagen vorhanden. Im Bereich der Parzelle 1619 wird ein Lager- und Abstellplatz betrieben, der jedoch einen

ungeordneten Eindruck hinterlässt und durch das Wohngebiet überplant wird. Nördlich der Parzelle 1619 bleibt ein Teil des Lager- und Abstellplatzes auf privaten Grundstücken erhalten.

Im Umfeld des Plangebietes herrscht die Wohnnutzung vor. Die Geschossigkeit der Bebauung bewegt sich dort in einem Rahmen von 2 bis 3 Vollgeschossen.

4.2 Freiflächen

Das Plangebiet wurde im Wesentlichen durch Grabelandparzellen mit eingestreuten Bäumen aber ohne größere bauliche Anlagen eingenommen. Im Unterschied zu klassischen Kleingartenparzellen erschien der Eindruck eher ungeordnet. Schriftliche Pachtverträge lagen nicht vor. Das Gelände wurde in den Wintermonaten 2008/2009 beräumt.

Eine wesentliche Adresse für das neue Wohngebiet bildet die unmittelbare Lage an der Siegaue, die als regionales Naherholungsgebiet für vielfältige Freizeitaktivitäten beliebt ist.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Es bestehen hervorragende Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Mit der Frankfurter Straße (L333) und der Wahnbachtalstraße (L316) ist eine leistungsfähige, äußere Verkehrsanbindung gegeben. Die Siegburger Innenstadt und die Anschlussstelle der A560 sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

Mit der Buslinie 510 besteht an der Haltestelle Beethovenstraße eine fußläufige Erreichbarkeit zum Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs in Richtung Innenstadt und ICE- Bahnhof Siegburg/ Bonn.

Auf der Krone des anliegenden Siegdeiches verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Verbindung in die Naherholungsräume der Siegaue sicher stellt.

4.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird durch verschiedene Leitungen tangiert. Von Norden nach Süden aus dem Bereich der Wahnbachtalstraße kommend, verläuft eine Leitung der RWE. Eine parallel dazu verlaufende Telekom- Leitung ist bereits still gelegt. In Betrieb befindliche Telekom-Leitungen befinden sich im Bereich der Wahnbachtalstraße sowie der Frankfurter Straße jedoch außerhalb des Plangebietes. Im Bereich der L316 und im Bereich des Sieg- Deiches liegen Kabelschutzrohranlagen der E.ON Ruhrgas AG ebenfalls überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Die Anlagen innerhalb des Plangebietes werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

In den umliegenden Straßenzügen sind die übrigen Medien der technischen Infrastruktur vorhanden.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebau

Der vorliegende Entwurf folgt dem Leitbild einer aufgelockerten Siedlungsstruktur aus Wohnhäusern auf vergleichsweise großen Baugrundstücken, die individuell begrünt und gestaltet werden können. Der Standort bezieht seine Attraktivität aus der unmittelbaren Lage an der Sieg und der Innenstadtnähe.

Während der überwiegende Teil der Wohnsiedlung insb. zu den landschaftlich offene Rändern mit Doppelhäusern bebaut werden soll, orientieren sich zur Frankfurter Straße die dichteren Reihenhäuser. Es sind etwa 87 Einheiten, bestehend aus ca. 60 % Doppelhäusern und ca. 40 % Reihenhäusern vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, auf der ein Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 750 qm errichtet werden soll. Der Vorhabenträger hat einen Fachgutachter mit der Detailplanung beauftragt. Die Inhalte dieses Gutachtens werden in den Durchführungsvertrag einfließen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Frankfurter Straße muss anbaufrei bleiben. Die äußere Erschließung erfolgt daher über die höhenmäßig gut erreichbare Wahnbachtalstraße.

In einem Verkehrsgutachten des Büros AB Stadtverkehr aus Bonn vom Oktober 2008 wurde der Nachweis geführt, dass das Wohngebiet über die neue Einmündung leistungsfähig an die Wahnbachtalstraße angebunden werden kann. Das Gutachten und der Einmündungsbereich wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.

Das sich östlich anschließende Grundstück, das bisher über eine eigene Zufahrt an die Wahnbachtalstraße angebunden wurde und als Lagerfläche genutzt wird, kann an die neue Planstraße angeschlossen werden. Eine eigenständige Zufahrt zur L316 kann entfallen. Der Vorhabenträger hat sich mit einer solchen Lösung einverstanden erklärt.

Eine eigene Zufahrt der Lagerfläche an die L316 könnte beibehalten werden, wenn die Ortsdurchfahrt (OD) auf der L316 entsprechend verschoben würde. Erste Gespräche wurden bereits mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW geführt. Eine mögliche Verschiebung der OD ist jedoch längerfristiger Natur und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanes.

Von dieser Einmündung ausgehend, ist eine innere Erschließung in Form eines Ringes geplant. Kleinere Stichwege ergänzen diese Erschließungsfigur. Da nur dem Wohngebiet zugehöriger Zielverkehr zu erwarten ist, wird der Ausbauumfang auf das nötige Mindestmaß im Mischsystem beschränkt. Parkplätze für Besucher werden darin integriert. Die Querschnitte orientieren sich an den technischen Regelwerken.

Die festgesetzten Verkehrsflächen in Form der vorgesehenen Ringerschließung sind für die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Von dort aus kann die Entsorgung der Baugrundstücke problemlos erfolgen. An den Kopfbereichen, der nicht für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeigneten Wohnwegen werden im Rahmen der Umsetzung der Planung Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen oder Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden. Für die Reihemittelhäuser werden je ein Stellplatz im Vorgartenbereich sowie ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung vorgesehen. Die externen Stellplätze werden durch Baulast an das entsprechende Haus gebunden.

Über mehrere Fuß- und Radwege wird das Gebiet an seine bauliche und landschaftliche Umgebung angebunden.

5.3 Technische Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Über einen zu errichtenden Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes wird dem bestehenden öffentlichen Kanalnetz nur so viel Abwasser gedrosselt zugeführt, wie dies leistungsfähig aufnehmen kann.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme innerhalb der vorhandenen Straßen. Sie werden von dort weitergeführt und in das Plangebiet verlängert.

Vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebietes sind umzuverlegen. Dies betrifft insb. die Leitung der RWE, die zukünftig in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlagert wird. Die Leistungsfähigkeit der Medien und die Notwendigkeit der Umverlegung von bestehenden Leitungen wurde in einem Koordinierungstermin mit allen relevanten Leitungsträgern vom Vorhabenträger und dessen Erschließungsplaner abgestimmt.

Die Feuerwache der Kreisstadt Siegburg weist darauf hin, dass für das geplante Neubaugebiet ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h (1.600 l/min) besteht. Diese Vorgabe wird vom Vorhabenträger bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, dass neue Wohngebiet über ein Blockheizkraftwerk auf Erdgasbasis zu versorgen. Darin soll der komplette Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser) sowie ein Teil der benötigten Elektrizität erzeugt werden. Durch dieses Vorgaben wird ein Beitrag zur Klimaschutz geleistet, der als Modellvorhaben im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes umgesetzt wird. Der Standort der Anlage wurde im südlichen Teil des Plangebietes gewählt und als Fläche für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung gesichert. Auf Anregung der rhenag wird eine Trasse für die Gasversorgung aus Richtung der Frankfurter Straße bei der Erschließungsplanung vorgesehen.

Aufgrund der Abgrenzung des Plangebietes an den Hochwasserschutzdeich der Sieg kann im Hochwasserfall eine Gefährdung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die besondere Hochwassergefährdung und auf die möglicherweise entstehenden Schäden, die infolge der Errichtung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich entstehen können, hingewiesen. Eine geeignete eigenverantwortliche Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Hochwasserschäden (vgl. Hochwasserfibel, Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten, MURL NRW, 1999) wird angeregt. Zur Vermeidung einer Gewässergefährdung im Hochwasserfall ist sicherzustellen, dass im Plangebiet die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bzw. der Betrieb entsprechender Anlagen so vorzunehmen ist, dass auch im Überflutungsfall keine Gewässergefährdung eintreten kann.

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, im Vertragsgebiet ausschließlich wasserdichte Keller herzustellen und in den jeweiligen Kaufverträgen auf die Hochwassergefährdung hinzuweisen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan integriert, so dass sich dadurch ein gesondertes Planwerk erübrigt.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die Kleinteiligkeit des Gebietes stören, zu viel Verkehr induzieren würden und nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Die seit Novellierung des Baugesetzbuches eingeführte Regelung, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wird klarstellend berücksichtigt und im Durchführungsvertrag umgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Zur Umsetzung des Bauprogrammes und zur Sicherung des verträglichen Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird einen GRZ von 0,4 festgelegt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % fixiert.

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird mit 0,9 fixiert. Sie bleibt damit hinter der Obergrenze von 1,2, die § 17 BauNVO ermöglichen würde, zurück. Die Gründe für die vergleichsweise geringe Verdichtung ergeben sich aus der Lage zur Siegaue. Hier soll ganz bewusst eine geringere Verdichtung als in anderen Neubaugebieten vorgesehen werden.

6.3 Bauweise

Als Bauweise werden dem Bauprogramm folgend überwiegend Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. An den Rändern zur Sieg begründet sich die Anordnung von Doppelhäusern mit dem Ziel, hier die Bebauung zur Landschaft aufgelockert zu gestalten und vergleichsweise große Grundstücke vorzusehen.

Die sonstigen Bereiche, in denen Reihenhäuser realisiert werden, wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen vorgesehen.

6.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden straßenbegleitende Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der offenen und überdachten Stellplätze und Garagen als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die den Mittelhäusern der Hausgruppen zugeordneten Anlagen den ruhenden Verkehrs werden als separate Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, werden Geschosswohnungsbauten dadurch ausgeschlossen, dass maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Dadurch werden Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhäuser ermöglicht. Eine bauliche Verdichtung wird unterbunden, da hierdurch zu viel Verkehr ausgelöst würde und die Erschließungsanlagen darauf nicht ausgelegt wären.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Verkehrskonzept erläuternden Verbindungen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien umfahren. Dies trifft auch auf die vorgesehenen Fuß- und Radwege zu. Ihrem vorgesehenen Nutzungszweck dienend, werden als Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen zum einen verkehrsberuhigte Bereiche und zum anderen Fußwege festgesetzt. Die verkehrsrechtliche Widmung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Einzelne Flächen, die als Straßenbegleitgrün vorgesehen sind sowie öffentliche Pkw-Stellplätze, werden in die Verkehrsflächen integriert. Im Durchführungsvertrag wird nur die Anzahl festgelegt, um noch gewisse Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung der Planung zu ermöglichen.

6.8 Öffentliche Grünflächen/ Baumpflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen generell darauf ab, ein Mindestmaß an Gestaltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu fixieren.

Der bereits begründete Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die dort vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Wohngebietes. Das weitere regelt der Durchführungsvertrag.

Zur Gestaltung des Entrees der Siedlung werden im nördlichen Einfahrtsbereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Die Baumpflanzungen dienen der ökologischen Vernetzung im Gebiet. Sie sollen den Straßenraum gliedern und akzentuieren. Weiterhin werden kleinklimatische Auswirkungen der Bebauung vermindert. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen im Straßenraum geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten.

Die Vorgaben der Pflanzenlisten zu den öffentlichen Grünflächen und den Straßenbäumen sichern die Umsetzung der grünordnerischen Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht.

6.9 Schallschutz

Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße sowie der anliegenden Bahntrasse wurde ein Schallgutachten der Firma Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin vom September 2008 erstellt. Die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind vollinhaltlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und dort festgesetzt worden.

Zum einen wird entlang der Frankfurter Straße eine Schall absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenniveau der Frankfurter Straße zur Umsetzung vorgegeben. Damit werden insb. auch die wohnungsnahen Freiflächen im Plangebiet wirkungsvoll geschützt.

Da der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Lärmschutzwand nicht übernehmen möchte, wird sie den jeweils anliegenden Baugrundstücken zugeordnet. Nähere Regelungen hierzu wird der Durchführungsvertrag enthalten, der das Ziel sichert, das optisch ansprechende Erscheinungsbild der Anlage aus der Blickrichtung Frankfurter Straße am Stadteingang zu wahren.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich auf das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) beziehen. Die DIN 4109 wird damit als Norm in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeführt. Zum Schutz der Nachtruhe wird festgelegt, dass in Bereichen, wo der Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde, zusätzlich fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vorzusehen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform und zur Anordnung von Dachgauben in den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Sie sind auf das vorgesehene Bauprogramm abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können.

Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

8. Hinweise

Vorsorglich wurden entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln, archäologische Bodendenkmäler und Vorgaben zum Altstandort sowie zum Umgang mit Bodenaushub und –einbau in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

9. Durchführung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

Die Realisierung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt, der unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Veranlassung der Planung und Rechtsgrundlagen

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Siegau" auf einem ca. 2,7 ha großen Grundstück am südlichen Rand des Stadtgebietes Siegburgs im Stadtteil Deichhaus. Das Plangebiet liegt zwischen der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße und dem Siegdeich. Für das Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 9/4, der 1974 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan wird durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 in Teilbereichen ersetzt. Die Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef möchte als Vorhabenträger im Plangebiet ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen Formen von Haustypen entwickeln.

Gemäß § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die auf Grund der o.a. Gesetzesvorgaben ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Umwelt-Schutzgüter) werden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Siegau".

Da der Bebauungsplan Nr. 9/4 bereits rechtskräftig ist, wird im Umweltbericht ein Schwerpunkt auf die Gegenüberstellung dieses rechtskräftigen und des jetzt in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die sich daraus gegebenenfalls ergebenden nachteiligen Umweltauswirkungen gelegt. Der Umweltbericht wird im Planverfahren fortgeschrieben.

2. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9/4

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 setzte im jetzigen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 im nördlichen Bereich eine Verkehrsfläche fest, über die nach Verlegung der Wahnbachtalstraße eine neue Anbindung an die Frankfurter Straße (L 333) vorgesehen war. Nordwestlich dieser geplanten L 316 n war ein Allgemeines Wohngebiet mit einer teils bis zu 3-geschossigen, teils bis zu 6-geschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geplant.

Südlich der geplanten L 316 n war ein Allgemeines Wohngebiet mit bis zu 8 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise geplant. Die GRZ war mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 vorgegeben. Die Bebauung sollte in einem großzügigen Baufeld entwickelt werden. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen (Tiefgaragen) waren zu den umgebenen Verkehrsflächen hin vorgesehen. Die Böschungflächen zwischen dem Wohngebiet und der Frankfurter Straße waren als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die östlich an das Allgemeine Wohngebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Hochwasserschutzdeich sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den nördlichen Planbereich auch der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg geändert worden. Im FNP war der nördliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet dargestellt. Südöstlich davon

befand sich eine Fläche als "überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße". Für die südlich dieser Verkehrsfläche liegenden Flächen erfolgt eine Darstellung als Wohnbauflächen. Das Änderungsverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Im Änderungsbereich ist nun ausschließlich „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Die Fläche "überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" liegt nun im Bereich der vorhandenen Wahnbachtalstraße .

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Die Bauflächen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,9 festgesetzt. Es sind 2 Vollgeschosse vorgesehen, womit sich die Höhe der Gebäude an der Umgebung orientiert. Für den größeren Teil des Wohngebietes, insbesondere zu den landschaftlich offenen Rändern sind Doppelhäuser vorgesehen. Zur Frankfurter Straße ist die Anlage von Reihenhäusern geplant.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wahnbachtalstraße. Die innere Erschließung ist in Form eines Ringes, der durch kleinere Stichwege ergänzt wird, geplant. Garagen oder Carports zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden in den seitlichen Abstandsflächen der Doppel- und Reihenhäuser errichtet. Für die Reihemittelhäuser ist jeweils ein Stellplatz im Vorgartenbereich und ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung vorgesehen. Angrenzend an die Stellplatzbereiche werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz geplant. Zur Gestaltung des nördlichen Einfahrtsbereichs der Siedlung werden dort Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Eine Anbindung des Gebietes an seine bauliche und landschaftliche Umgebung ist durch mehrere Fuß- und Radwege gewährleistet.

Es ist vorgesehen, das Gelände um ca. 1,5 m – 2,0 m auf eine Geländehöhe von BHW 200 (Bemessungshochwasser für das 200-jährliche Ereignis) + 0,05 m aufzufüllen.

4. Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

4.1 Landschaftsplanung

Entlang des östlich an das Plangebiet anschließenden Hochwasserschutzdeichs verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 7 "Siegburg – Troisdorf - St. Augustin" des Rhein-Sieg-Kreises.

Im Landschaftsplan wird die Sieg, einschließlich ihrer Ufer- und Auenbereiche sowie Deichanlagen, unter der Ziffer 2.1-9 als Naturschutzgebiet "Siegaue" festgesetzt. Die Unterschutzstellung erfolgt unter anderem "zur Erhaltung und Wiederherstellung einer durchgehenden, weitgehend naturnahen Flusslandschaft als Hauptachse des Biotopverbundes von landesweiter Bedeutung, umgeben von einer historisch gewachsenen Kulturlandschaft in der Aue".

4.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Das o.a. Naturschutzgebiet ist weitgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung des Gebietes DE-5210-303 "Sieg", das als besonderes Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesen wurde.

Ziel der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (FFH-RL) ist es, ein System

von FFH- und Vogelschutzgebieten (NATURA 2000) nach einheitlichen Kriterien zu entwickeln und zu schützen und damit ein europaweites Biotopverbundsystem aufzubauen. Die Sieg beherbergt repräsentative Gewässerabschnitte mit Unterwasservegetation. Der Flusslauf weist durch seinen Strukturreichtum und die naturnahe Ausprägung geeignete Lebensräume für seltene und gefährdete Fischarten auf. Bedeutende Auwald-Bestände, wertvolle Stillgewässer in Verbindung mit ehemaligen Siegschlingen und repräsentative Flussufer-Hochstaudenfluren sind für die Erhaltung fluss- und auentypischer Lebensräume von Bedeutung. Die Silikatfelsen auf den begleitenden Hängen sind oft mit typischen Moosgesellschaften und Felsspaltvegetation bewachsen. Örtlich sind in der Siegaue Nassbrachen, Mädesüss-Hochstaudenfluren, Röhrichte sowie verlandete Altarme und Kleingewässer ausgebildet.

4.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrscht als natürlicher Bodentyp Brauner Auenboden, stellenweise Auengley, vor, der aus holozänem Auensand über kiesigen Flussablagerungen oder pleistozänem Sand und Kies der Niederterrasse entstanden ist.

Der in der Siegaue charakteristische lehmige Sandboden weist eine mittlere Ertragsfähigkeit aus.

Weitere Angaben zum Schutzgut Boden sind dem "Geotechnischen Bericht, Teil 2, Tiefbau- und straßentechnische Beurteilung / generelle Gründungsbeurteilung" zu entnehmen (Geologie-, Bau & Umweltconsult GBU, Alfter), der zu dem Planungsvorhaben erarbeitet wird.

4.3.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die intensive gärtnerische Nutzung der Böden im mittleren und südlichen sowie durch gewerbliche Nutzungen (Überbauungen und Befestigungen von Flächen, Anfüllungen) im nördlichen Teil des Plangebietes.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9/4 ermöglichen im Plangebiet großflächige Überbauungen und Befestigungen (Verkehrsflächen, Bebauung, Nebenanlagen) von bis zu ca. 16.711 m² der natürlich anstehenden Böden.

4.3.2 Altlasten

Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil einer Fläche, die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Registriernummer 5209/1027 erfasst ist. Die Fläche wurde durch unterschiedliches Gewerbe (ehemalige Lederfärberei, chemische Reinigung, An- und Verkauf von Kfz) genutzt. Auf dem Flurstück 1755 innerhalb des Plangebietes wurde ein Lagerplatz für Baumaterialien betrieben. Das Grundstück wird zurzeit teilweise gärtnerisch genutzt. Weiterhin sind Schuppen und Garagen sowie eine kleine KFZ-Werkstatt vorhanden. Der Altstandort ist im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens in Hinblick auf eventuelle Bodenkontaminationen durch die Vornutzung untersucht worden (Geologie-, Bau & Umweltconsult GBU, Alfter). Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind dem Punkt 5.1.3 des vorliegenden Umweltberichtes zu entnehmen.

4.4 Schutzgut Wasser

4.4.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist entsprechend der Wasserführung der Sieg stark schwankend.

Bei Rammkernsondierungen, die im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im August 2008 durchgeführt wurden (Geologie-, Bau & Umweltconsult GBU, Alfter) wurde bis 4 m unter Geländeoberkante (GOK) kein Grundwasser angetroffen. Auch bei der Altstandorterkundung im Oktober 2008 (siehe Punkte 4.3.2 und 5.1) wurde bis 3 m unter GOK kein Grundwasser erbohrt. Erfahrungsgemäß kann für den Bereich des Plangebietes ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 54 – 55 m ü. NN angenommen werden. Somit ergibt sich bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 59,30 m ü. NN ein mittlerer Grundwasserflurabstand von ca. 4,30 m – 5,30 m unter GOK.

Nach Angaben der Bezirksregierung Köln müssen bei Hochwasserereignissen jedoch wesentlich höhere Grundwasserspiegel angenommen werden, die potenziell eine Überflutung des Geländes bewirken. Auf Höhe des Plangebietes liegen für das maßgebliche Profil (Wasserspiegellagenberechnungen an der Sieg, Hydrotec Ingenieurgesellschaft, Aachen, Dezember 2000) die Hochwasserstände bei HQ5 bis HQ100 zwischen 59,10 m ü. NN und 60,18 m ü. NN. Die Werte liegen somit mitunter höher als die durchschnittliche Geländehöhe des Plangebietes.

4.4.2 Fließgewässer

Ca. 50 m östlich des Plangebietes verläuft die Sieg. Die Sieg ist ein Mittelgebirgsfluss mit einer Gesamtlänge von rund 150 km. Das Einzugsgebiet umfasst mit ca. 2.800 km² Teile des Bergischen Landes und des Siegerlandes, das Mittelsieg-Bergland sowie Teile des Rothaargebirges und des Westerwaldes. Von der Quelle bei 608 m ü. NN bis zur Mündung in den Rhein bei 48 m ü. NN überwindet die Sieg einen Höhenunterschied von 560 m, das mittlere Gefälle beträgt ca. 3,6 ‰. Die Typologie des LUA NRW charakterisiert die Sieg als schottergeprägten Fluss des Grundgebirges mit gefällereichen Übergangsbereichen in das Tiefland. Der dominierende Anteil des Einzugsgebietes liegt im Grundgebirge.

Hochwasserereignisse treten im allgemeinen zwischen November und Mai auf. Die Spitzenhochwässer liegen in der Regel im Winterhalbjahr zwischen Dezember und März, extreme Niedrigwässer in den Monaten Juni bis Oktober. Die Vorländer werden regelmäßig zwischen 12 und 65 Tage im Jahr überflutet. Das HHW100 (100-jährliches Hochwasserereignis) der Sieg liegt im Bereich des Plangebietes bei 60,70 m ü. NN. Das Plangebiet ist durch den östlich verlaufenden Siegdeich vor Hochwasserereignissen geschützt.

Der Unterlauf der Sieg von der Landesgrenze NRW bis in den Rhein ist Gewässer erster Ordnung in der Unterhaltungszuständigkeit der Bezirksregierung Köln.

4.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Auf einer Parzelle im nördlichen Teil des Plangebietes sind neben gärtnerisch genutzten Flächen Lagerschuppen und Nebenanlagen vorhanden. Im nordöstlichen Teilbereich des Gebietes liegt ein mit einer Schotterdecke befestigter Lager- und Abstellplatz. Der Platz wird zu den westlich anschließenden Grabelandparzellen durch Gehölzstrukturen auf einer langgezogenen Böschungsfäche abgegrenzt. Die überwiegend durch Brombeeren geprägten Strauchgehölzbestände im nördlichen Teil gehen nach Süden in höhere Gehölzstrukturen, die auch Baumarten (Robinien, Baumweiden) beinhalten, über.

Die in unregelmäßiger Form angeordneten Grabelandparzellen nehmen den überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Das Gelände wird von einigen schmalen Trittpfaden durchzogen. In den Gartenparzellen herrscht kleinflächiger Gemüseanbau vor. In geringeren Anteilen kommen auch Sommerblumen und Gartenstauden vor. Der Gehölzanteil ist relativ gering, es sind jedoch Strauchgehölze und auch einzelne Bäume (u.a. Baumweide, Walnuss, Hainbuche, Linde) in das Gelände eingestreut. Vereinzelt wurden kleinere Schuppen und Lauben errichtet. Die Böschungsflächen zwischen den Grabelandflächen und der Frankfurter Straße sind mit Gras- und Krautfluren sowie Brombeergebüsch bewachsen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 setzte im Plangebiet bisher Allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen fest. Die Böschungsflächen zur Frankfurter Straße waren als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hausgärten / private Grünflächen außerhalb der überbaubaren oder für sonstige zulässige Nutzungen befestigte Flächen sowie öffentliche Grünflächen hätten nach Umsetzung des Bebauungsplanes eine Fläche von bis zu ca. 10.250 m² einnehmen können. Die Grünflächen wären vor allem für Vögel des Siedlungsraums und für Kleinsäuger (z.B. Igel etc.) als Lebensraum von Bedeutung gewesen.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das zwischen der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße und dem Siegdeich gelegene Plangebiet wird von Grabelandparzellen dominiert. Eine klare Gliederung des gärtnerisch genutzten Gebietes und eine Erschließung über ausgebaute Fußwege ist nicht vorhanden. Die schmalen Trittpfade, die durch die Gartenflächen verlaufen, sind für Spaziergänge nicht geeignet und dienen lediglich als Zugänge zu den einzelnen Parzellen. Von einem Fußweg, der die in Dammlage verlaufende Frankfurter Straße begleitet und einem auf der Deichkrone verlaufenden Fuß- und Radweg können Teilbereiche des Gebietes jedoch von außen gut eingesehen werden. Die Gartenparzellen sind von einzelnen z.T. großkronigen Bäumen überstellt.

Im Norden des Plangebietes wird eine Parzelle von Schuppen und Nebenflächen eingenommen. Ein im Nordostteil des Gebietes gelegener mit Schotter befestigter Lagerplatz wird von den Grabelandflächen durch auf einer Geländeböschung wachsende Gehölzstrukturen abgegrenzt. Der Lagerplatz setzt sich im Norden – außerhalb des Plangebietes - bis zur Wahnbachtalstraße fort. Westlich an den Lagerplatz grenzt, ebenfalls an der Wahnbachtalstraße gelegen, Wohnbebauung an das Plangebiet an. Auf der Westseite der Frankfurter Straße liegen Geschosswohnungsbauten mit bis zu 3 Vollgeschossen.

Vom Plangebiet aus ist infolge der optischen Abschirmung durch den Deich der Auenbereich der Sieg nur durch die Kronen des gewässerbegleitenden Baumbestandes (vor allem Baumweiden) nachvollziehbar. Von dem auf der Deichkrone verlaufenden Fuß- und Radweg zwischen der Frankfurter Straße und der Wahnbachtalstraße sind in nordöstliche und östliche Richtung durch die Gehölzbestände hindurch jedoch teilweise weite Ausblicke über die Siegaue, z.B. auf das Buisdorfer Wehr und die auf der Ostseite der Sieg gelegenen Deichvorländer, möglich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 setzte im Plangebiet eine Verkehrsfläche fest, auf die die bisher weiter nördlich verlaufende Wahnbachtalstraße verlegt werden sollte. Für die nördlich dieser Verkehrsfläche gelegenen Baugebiete war eine bis zu 3-geschossige Bebauung möglich. In dem südlich der Verkehrsfläche gelegenen Allgemeinen Wohngebiet konnte eine mit bis zu 8 Vollgeschossen sehr massive Bebauung umgesetzt werden.

4.7 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird im Westen durch die L 333 "Frankfurter Straße", die auf einem Damm, der nach Süden bzw. Südosten - zum Brückenbauwerk über die Sieg hin – ansteigt, begrenzt. Nördlich des Plangebietes liegt die L 316 "Wahnbachtalstraße", südlich des Plangebietes verläuft in Dammlage die Schienenstrecke 2561 Köln-Deutz - Gießen.

Im nordwestlichen Teilbereich liegen zwischen der Plangebietsgrenze und der Wahnbachtalstraße Wohngebäude, teilweise mit gewerblich genutzten Räumen (Schank- und Speisewirtschaft) und ein nicht störender Handwerksbetrieb.

Im Nordosten schließt an das Plangebiet eine Fläche an, die als Lagerplatz genutzt wird. Die Lagerfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/4 und ist zur Zeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Die zur Zeit stattfindende Nutzung der Fläche wird geduldet, eine Betriebsgenehmigung liegt nicht vor. Im Zuge der 63. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren erfolgt, wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Zu gegebener Zeit wird diese Darstellung in die verbindliche Bauleitplanung übernommen.

Auf der Krone des östlich an das Plangebiet angrenzenden Siegdeiches verläuft ein Fuß- und Radweg, über den eine Verbindung zwischen der Frankfurter Straße (Brückenbauwerk über die Sieg) und der Wahnbachtalstraße hergestellt wird und eine Anbindung an die als Freizeitraum und Naherholungsgebiet fungierende Siegaue gegeben ist.

4.8 Kultur- und Sachgüter

4.8.1 Bodendenkmalschutz

Rechtswirksame Schutzobjekte der Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans nicht ausgewiesen bzw. bisher nicht bekannt.

4.8.2 Hochwasserschutzdeich

Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Hochwasserschutzdeich an.

4.8.3 Technische Erschließung und Infrastruktur

Derzeit wird das im Umfeld des Plangebietes anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser durch Mischsysteme im Bereich der Frankfurter Straße und Wahnbachtalstraße beseitigt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, dass neue Wohngebiet über ein im südlichen Teil des Plangebietes gelegenes Blockheizkraftwerk auf Erdgasbasis zu versorgen. Darin soll der komplette Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser) sowie ein Teil der benötigten Elektrizität erzeugt werden.

5. Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Boden

5.1.1 Flächenversiegelung

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Siegaue" ist eine Versiegelung und Überbauung von bis zu ca. 16.802 m² möglich. Im Vergleich zu dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9/4 ist der Anteil an versiegelten Flächen somit um ca. 91 m² geringfügig höher. Der Versiegelungsgrad wird unter Annahme einer GRZ von 0,4 und einer möglichen Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. ermittelt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, bei dem die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von relativ engen Baufenstern bestimmt werden, ist davon auszugehen, dass der Flächenanteil an tatsächlich versiegelten und überbauten Flächen geringer sein wird, als der rechnerisch mögliche. In Hinblick auf Flächenversiegelungen sind im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Umsetzung des jetzt in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.1.2 Auffüllungen

Von Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials ist durch die im Erschließungsgebiet vorgesehene Geländeerhöhung um ca. 1,5 m bis 2,0 m auszugehen. Für die Auffüllungen soll nur natürliches Bodenmaterial (Lehm, Kies) verwendet werden. Ein Einbau von Recyclingmaterialien ist nicht vorgesehen. Vorsorglich wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Anregung des Rhein-Sieg-Kreises hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingstoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist. Gegebenenfalls kann zur Bodenverbesserung eine Stabilisierung mit Kalk erforderlich werden.

Durch die Auffüllungen finden tiefgründige und irreversible Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur statt. Zu berücksichtigen ist jedoch der relativ hohe Versiegelungsgrad, den die Umsetzung der jetzigen Planung ermöglicht und auch der "alte" Bebauungsplan bereits möglich machte, sowie die Tatsache, dass auch die Bodenflächen zukünftiger Grünflächen (Gärten etc.), auch wenn keine Auffüllungen geplant wären, im Zuge der Baudurchführung verändert würden (Abschieben von Oberboden, Befahren mit Baumaschinen, Anpassungen an Straßen- und Gebäudekanten etc.). Es entstehen somit nachteilige Auswirkungen auf den Boden, die jedoch nicht als erheblich eingeschätzt werden.

5.1.3 Altlasten

Zur Erkundung inwieweit es durch die Vornutzung zu relevanten Bodenverunreinigungen gekommen ist, wurden im Oktober 2008 zwei Rammkernsondierungen zur Probennahme niedergebracht (Geologie-, Bau & Umweltconsult GBU, Alfter). An diesen beiden Bohrungen wurde die Bodenluft zudem auf die Spurengase BTEX und CKW analysiert. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden im August 2008 bereits drei weitere Rammkernbohrungen auf dem Altstandort durchgeführt. Alle Bodenproben wurden zu zwei Mischproben zusammengestellt, die nach Vorgabe der LAGA Boden sowie auf einige zusätzliche Parameter untersucht wurden.

In allen Bohrungen wurden Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 1,00 m und 0,50 m

nachgewiesen. Neben Mutterboden, Schluff, Sand und Kies wurden nur sehr geringe anthropogene Anteile in Form von Ziegel- und Betonresten sowie Schlacken angetroffen. Als Ergebnis der chemischen Untersuchungen konnte lediglich bei einer Mischprobe eine sehr geringfügig erhöhte Kohlenwasserstoffwasserstoff- und PAK- (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) Konzentration festgestellt werden. Die Konzentrationen aller übrigen untersuchten Parameter liegen unterhalb der maßgeblichen Zuordnungs- bzw. Vergleichswerte.

Eine relevante Bodenverunreinigung, insbesondere durch die Vornutzung des Geländes, lässt sich aus den geringfügig erhöhten Werten nicht ableiten. Ein relevantes Gefährdungspotenzial in Hinblick auf die Umweltkompartimente (Boden, Wasser, Luft) ist ebenfalls auszuschließen.

Das betroffene Flurstück 1755 wird im Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ab sofort mit dem Hinweis "Verdacht generell ausgeräumt" geführt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass im Rahmen von Aushubarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren ist. Weiterhin werden Vorgaben zum Einbau von Mutterboden im Bereich von Grünflächen und Hausgärten getroffen und es wird auf die Einhaltung der relevanten Vorsorgewert gemäß BBodSchV verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält weiterhin einen Hinweis zur ordnungsgemäßen Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptischem Bodenmaterial, dass eventuell im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfällt.

5.2 Schutzgut Wasser

Im Vergleich zum vorher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9/4 ergeben sich hinsichtlich der versickerungsfähigen Flächen keine messbaren Änderungen, da der Anteil an versiegelten und überbauten Flächen nur unwesentlich vermindert wird (s.o.). Von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann infolge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 nicht ausgegangen werden.

Das Plangebiet wird durch Hochwasserereignisse der benachbarten Sieg stark beeinflusst. Neben einer hohen hydraulischen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist auch ein dauerhafter Abstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem Grundwasser von mehr als 1 m Voraussetzung für eine funktionstüchtige Versickerungseinrichtung, die gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz anzustreben wäre. Dieser Abstand ist im vorliegenden Fall nicht gewährleistet. Hinsichtlich der Entwässerungsmöglichkeiten (Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser) wird nach Zustimmung der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg (SEG), Bereich Abwasser und der Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises von dem in der generellen Entwässerungsplanung (GEP) vorgesehenen Trennsystem für das Plangebiet daher Abstand genommen.

Es besteht jedoch die Vorgabe, dass das Regenwasser des Neubaugebietes im Wesentlichen innerhalb des Plangebietes über einen Stauraumkanal zurückgehalten wird. Es erfolgt ein gedrosselter Abfluss in das vorhandene Mischwassersystem. Durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers entstehen durch das Neubaugebiet keine schädlichen Mehrwassermengen für die Unterlieger.

Im Hochwasserfall kann eine Gefährdung des Planbereiches durch aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) nicht ausgeschlossen werden. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die besondere Hochwassergefährdung und auf die möglicherweise entstehenden Schäden, die infolge der Errichtung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich entstehen können, hingewiesen. Eine geeignete eigenverantwortliche Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Hochwasserschäden (vgl.

Hochwasserfibel, Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten, MURL NRW, 1999) wird angeregt. Zur Vermeidung einer Gewässergefährdung im Hochwasserfall ist sicherzustellen, dass im Plangebiet die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bzw. der Betrieb entsprechender Anlagen so vorzunehmen ist, dass auch im Überflutungsfall keine Gewässergefährdung eintreten kann.

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind infolge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Biotoppotenzial wird bei der Umsetzung der Planung durch den Verlust von Flächen und damit von Biotopstandorten beeinträchtigt. Zukünftig überbaute und versiegelte Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren. Der Vergleich des Bebauungsplanes Nr. 9/4 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 zeigt, dass sich der Anteil an Grünflächen (Hausgärten, öffentliche Grünflächen), die für Tiere des Siedlungsraums geeignete Lebensräume darstellen, bei der jetzigen Planung geringfügig um ca. 91 m² niedriger sein wird.

In Hinblick auf Arten und Lebensgemeinschaften sind infolge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.3.1 Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan (Planungsbüro Ginster + Steinheuer, November 2008) ist eine Voruntersuchung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Darin wird die Betroffenheit der relevanten Tier- und Pflanzenarten geprüft und dargelegt.

Die Voreinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung der Planung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommender Zwergfledermäuse sowie die Vogelarten Gartenrotschwanz, Kleinspecht und Turteltaube entstehen könnten. Diese Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen, potenzielle Vorkommen können jedoch aufgrund der Auswertung von Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) und der Bewertung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Vorgabe von Zeiten, in denen die Baufeldräumung (Abriss von Gebäuden, Rodung von Gehölzbeständen) durchgeführt werden muss, können Verbotstatbestände, die nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden könnten, jedoch vermieden werden.

Die Baufeldräumung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in den Wintermonaten

2008/2009 unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erfolgt

5.3.2 FFH-Verträglichkeit

Nach § 48d Abs. 1 Satz 1 LG (Landschaftsgesetz) ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen (FFH-Verträglichkeitsprüfung). Im Rahmen des zu dem Bebauungsplan erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplans (Planungsbüro Ginster + Steinheuer, November 2008), werden daher in Hinblick auf das benachbarte FFH-Gebiet "Sieg" die Regelungen, die in der "Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH)" getroffen werden, ausgewertet. Die Notwendigkeit der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist danach nicht ersichtlich.

5.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan Nr. 9/4 ermöglichte im mittleren und südlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbebauung mit bis zu 8 Vollgeschossen. Im Bebauungsplan Nr. 9 werden 2 Vollgeschosse angesetzt, womit nun eine Wohnbebauung umgesetzt wird, die sich wesentlich verträglicher in die umgebene Bebauung, die überwiegend 2 bis 3 Vollgeschosse aufweist, und den angrenzenden durch die Siegaue geprägten Landschaftsraum einfügt. Hinsichtlich der festgesetzten GRZ gibt es zwischen dem "alten" und "neuen" Bebauungsplan keine Unterschiede. Der aktuelle vorhabenbezogene Bebauungsplan folgt jedoch dem Leitbild einer aufgelockerten Siedlungsstruktur aus unterschiedlichen Haustypen auf vergleichsweise großen Baugrundstücken, die individuell gärtnerisch gestaltet werden. Im südlichen Teil des Plangebietes setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Kinderspielplatz fest. Zur Gestaltung des nördlichen Einfahrtsbereichs in das Baugebiet werden dort öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mehrere Fuß- und Radwege gewährleisten eine Anbindung des Gebietes an die bauliche und landschaftliche Umgebung. Im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 9/4 ist mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 in Hinblick auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild von erheblichen Verbesserungen auszugehen.

5.5 Schutzgut Mensch

5.5.1 Verkehrsgeräuschsituation

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin) wird die Verkehrsgeräuschsituation für das Plangebiet untersucht. Es wird sowohl die Nutzung "Reines Wohngebiet" als auch "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt. Da der Vorhabenträger im weiteren Verfahren die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" weiter verfolgt, werden hier nur die Ergebnisse wieder gegeben, die sich auf diese Nutzung beziehen.

Berechnet wird die Verkehrsgeräuschsituation durch den Schienen- und Straßenverkehr (Schienenstrecke 2561 Köln-Deutz – Gießen, L 333 – Frankfurter Straße, L 316 – Wahnbachtalstraße). Beurteilt wird die Situation nach den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau".

Zur Tageszeit wird der entsprechende Orientierungswert hauptsächlich im zentralen Bereich

des Plangebietes im EG und 1. OG eingehalten. Zur Nachtzeit treten, mit Ausnahme einzelner Areale im Kernbereich, fast im gesamten Plangebiet Überschreitungen auf. In den Außenwohnbereichen der Gebäude werden die Orientierungswerte am Tage im zentralen Areal des Plangebietes eingehalten, während Überschreitungen am südlichen sowie am nördlichen und nordwestlichen Bereich des Vorhabens auftreten.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird eine absorbierende Schallschutzwand im Nahbereich der L 333 / Frankfurter Straße mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem aktuellen Straßenoberflächenniveau empfohlen. Mit dieser Schallminderungsmaßnahme können die Beurteilungspegel insbesondere im südlichen Plangebiet deutlich reduziert werden. In Hinblick auf die Außenwohnbereiche verfügen alle Plangebäude zumindest über eine geräuschquellenabgewandte Seite, die für eine mögliche Außenwohnnutzung mit Werten von tags zwischen 56 dB(A) und 59 dB(A) oder darunter noch im tolerablen Bereich liegt.

Zusätzlich zur Schallschutzwand werden für schutzbedürftige Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ausgelegt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung wird die Festsetzung der vorkommenden Lärmpegelbereiche I bis IV nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB empfohlen. Zur Sicherstellung der notwendigen Innenraumbelüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern sollte zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Die Umsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen trägt zu einem gesunden Wohnen im Plangebiet ein. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen infolge von Verkehrsgeräuschen sind in Hinblick auf das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.

5.5.2 Angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen

Bei den im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäuden, teilweise mit gewerblich genutzten Räumen und einem nicht störenden Handwerksbetrieb, handelt es sich um Nutzungen, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Konflikte mit dem im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die Nutzung der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Lagerfläche wird zur Zeit nur geduldet. Eine Betriebsgenehmigung liegt nicht vor. Da der Flächennutzungsplan parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel, den Lagerplatz als Wohnbaufläche vorzusehen, bereits geändert wurde und dieses Ziel zu gegebener Zeit in die verbindliche Bauleitplanung überführt wird, sind bezüglich dieser Fläche keine emissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen.

5.5.3 Städtebauliche Situation und Wohnumfeld

Das Neubaugebiet soll in einer aufgelockerten Siedlungsstruktur auf vergleichsweise großen Baugrundstücken umgesetzt werden, wobei die angrenzende Orts- und Landschaftsstruktur angemessen berücksichtigt wird. Im südlichen Teil des Plangebietes ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielfeld vorgesehen. Fußläufige Wegebeziehungen, unter anderem eine Verbindung zu dem auf der Deichkrone verlaufenden Fuß- und Radweg, stellen die Anbindung an die bauliche und landschaftliche Umgebung sicher.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden somit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie auch die Bedürfnisse von Freizeit und Erholung berücksichtigt.

5.6 Kultur- und Sachgüter

5.6.1 Bodendenkmalschutz

Vorsorglich werden entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von archäologischen Bodendenkmälern in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf den Bodendenkmalschutz sind zur Zeit nicht ersichtlich.

5.6.2 Hochwasserschutzdeich

Hinsichtlich der geplanten Auffüllung und Bebauung des Plangebietes wurden bereits Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln geführt. Bezüglich der Schutzbestimmungen der Deichschutzverordnung bestehen von Seiten der Bezirksregierung keine Bedenken. Durch die geplante Auffüllung des Geländes auf BHM 200 (Bemessungshochwasser für das 200-jährliche Ereignis) + 0,05 m erhält das Gelände den Charakter eines Hochufers und die Schutzbestimmungen der Deichschutzverordnung finden keine Anwendung mehr.

5.6.3 Technische Erschließung und Infrastruktur

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet ein Stauraumkanal zu bauen, der über einen Drosselabschluss an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen wird (s.a. Punkt 5.2 - Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen – "Schutzgut Wasser").

Durch die Versorgung des neuen Wohngebietes über ein Blockheizkraftwerk auf Erdgasbasis wird ein Beitrag zur Klimaschutz geleistet, der als Modellvorhaben im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes umgesetzt wird.

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen zeichnerisch und textlich festgesetzt.

6.1.1 Städtebauliche Festsetzungen

Durch verschiedene Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Geschossigkeit sowie durch Regelungen zur Dachform und zur Anordnung von Dachgauben soll die geplante Wohnbebauung in den bestehenden Ort und die umgebende Landschaft integriert werden. Der überwiegende Teil des geplanten Wohngebietes, insbesondere der Übergang zum Landschaftsraum der Siegaue, soll mit Doppelhäusern bebaut werden. Entlang der Frankfurter Straße ist eine dichtere Bebauung in Form von Reihenhäusern vorgesehen. Es sind zwei Vollgeschosse vorgesehen

6.1.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Um eine Beeinträchtigung für die Unterlieger durch schädliche Mehrwassermengen aus dem Neubaugebiet zu vermeiden, wurde mit der SEG Siegburg, Bereich Abwasser und der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt, das innerhalb des Neubaugebietes anfallende Niederschlagswasser im Wesentlichen über einen Stauraumkanal im Plangebiet zurückgehalten. Der Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem erfolgt über einen Drosselabschluss.

6.1.3 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Als aktive Schallschutzmaßnahme, mit dem Ziel die Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes wirkungsvoll abzuschirmen, soll im Nahbereich der Frankfurter Straße eine absorbierende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem Niveau der aktuellen Straßenoberfläche errichtet werden.

Ergänzend werden im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen die im Plangebiet vorkommenden Lärmpegelbereiche I bis IV festgesetzt.

6.2 Gestaltungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind auf öffentlichen und privaten Flächen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die überwiegend Funktionen zur Einbindung in das Umfeld und zur räumlichen Gliederung des Gebietes übernehmen. Sie erfüllen damit hauptsächlich Funktionen zur Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Strukturierung des Baugebietes sind Baumpflanzungen in Zuordnung zu den Stellplatzbereichen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geplant. Weitere Baumpflanzungen sind im Straßenraum vorgesehen.

Auch die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz im südlichen Teil des Plangebietes sowie eine Grünfläche im nördlichen Einfahrtbereich in das Baugebiet tragen zur Gliederung des Wohngebietes bei. Für die Fläche werden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen. Die Artenwahl erfolgt sowohl unter der Berücksichtigung gestalterischer als auch ökologischer Gesichtspunkte.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im landschaftspflegerischen Begleitplan, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 erarbeitet wird (Planungsbüro Ginster + Steinheuer, Meckenheim), werden die Nutzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 und der nun verfolgte vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglichen, bewertet und vergleichend gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung verdeutlicht, dass die jetzige Planung keine Nutzungsintensivierung darstellt, sondern sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes in Bezug auf das Biotoppotenzial eine geringfügige Verbesserung um ca. 923 Wertpunkte ergibt.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nicht erforderlich.

7. Zusammenfassung

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Siegau" auf einem ca. 2,7 ha großen Grundstück am südlichen Rand des Stadtgebietes Siegburgs im Stadtteil Deichhaus zwischen der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße und dem Siegdeich. Für das Gebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 9/4, der 1974 Rechtskraft erlangte.

7.1 Heutige Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes war bis zur Baufeldräumung in den Wintermonaten 2008/2009 von Grabelandparzellen, die in unregelmäßiger Form angeordnet waren, eingenommen. Einzelne Strauchgehölze und Bäume waren in das Gartengelände eingestreut. Auf einer Parzelle im nördlichen Teil des Plangebietes sind Lagerschuppen und Nebenanlagen vorhanden. Im nordöstlichen Teilbereich des Gebietes liegt ein mit einer Schotterdecke befestigter Lager- und Abstellplatz.

7.2 Geplantes Vorhaben

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das überwiegend aus Doppelhäusern, entlang der Frankfurter Straße aus Reihenhäusern, besteht, vor. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wahnbachtalstraße. Die innere Erschließung ist in Form eines Ringes geplant. Im südlichen Bereich des Gebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen. Eine Anbindung des Gebietes an seine bauliche und landschaftliche Umgebung ist durch mehrere Fuß- und Radwege gewährleistet. Es ist geplant, das Gelände um ca. 1,5 m – 2,0 m aufzufüllen.

7.3 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Im vorliegenden Umweltbericht wird ein Schwerpunkt auf die Gegenüberstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, der überwiegend Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen festsetzte, und des jetzt in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die sich daraus gegebenenfalls ergebenden nachteiligen Umweltauswirkungen gelegt.

Hinsichtlich der bewerteten Schutzgüter Wasser, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen ersichtlich.

Auch bezüglich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Voreinschätzung der artenschutzrechtlichen Belange, die im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitplanung erarbeitet wird, kommt zu dem Ergebnis, dass in Hinblick auf planungsrelevante Arten, die möglicherweise im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorkommen, Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz, durch die Vorgabe von Zeiten für die Baufeldräumung vermieden werden können. Die Baufeldräumung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in den Wintermonaten 2008/2009 unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erfolgt. In Hinblick auf das benachbarte FFH-Gebiet "Sieg" ist die Notwendigkeit der Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht ersichtlich.

Beim Schutzgut Boden sind in Hinblick auf Flächenversiegelungen im Vergleich zum bisher

rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Umsetzung des jetzt in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Geländeerhöhung stellt jedoch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodenhaushalts dar. Unter Berücksichtigung des hohen Versiegelungsgrades, den sowohl der "alte" Bebauungsplan als auch die jetzt verfolgte Planung ermöglicht, und der baubedingten Beeinträchtigungen auf den zukünftigen Grünflächen, die auch ohne Auffüllung erfolgen würden (Abschieben von Oberboden, Befahren mit Baumaschinen etc.), werden die Auswirkungen auf den Boden als nachteilig jedoch nicht erheblich eingeschätzt. Eine im Norden des Plangebietes gelegene Altlastenverdachtsfläche ist gutachterlich untersucht worden. Aus den Untersuchungsergebnissen lassen sich weder relevante Bodenverunreinigungen noch Gefährdungspotenziale auf die Umweltkompartimente (Boden, Wasser, Luft) herleiten. Vorsorglich werden Hinweise zum Umgang mit der Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden städtebauliche Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, dass sich die neue Bebauung gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld einfügt.

Um eine Beeinträchtigung für die Unterlieger durch schädliche Mehrwassermengen aus dem Neubaugebiet zu vermeiden, wird das innerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswassers im Wesentlichen über einen Stauraumkanal im Plangebiet zurückgehalten.

Als aktive Schallschutzmaßnahme, soll im Nahbereich der Frankfurter Straße eine absorbierende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 m über dem Niveau der aktuellen Straßenoberfläche errichtet werden. Ergänzend werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Strukturierung des Baugebietes sind Baumpflanzungen in Zuordnung zu den Stellplatzbereichen vorgesehen. Weitere Möglichkeiten zur Pflanzung von Bäumen im Verkehrsraum werden geprüft. Auch für die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz werden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

7.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung der Nutzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/4 und der nun verfolgte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 ermöglichen, verdeutlicht, dass die jetzige Planung keine Nutzungsintensivierung darstellt, sondern sich hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes eine geringfügige Verbesserung ergibt. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nicht erforderlich.

8. Monitoring

Die Durchführung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Verminderungs- und Grüngestaltungsmaßnahmen und die längerfristige Pflege der Grünflächen werden vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Siegburg durchgeführt und von den zuständigen Fachbehörden der Stadt im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben kontrolliert. Details werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Siegburg geregelt. Die Notwendigkeit von darüber hinausgehenden besonderen Überwachungsmaßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet sind bei Durchführung der festgesetzten Maßnahmen unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden nicht zu erwarten.