

KREISSTADT SIEGBURG



Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 53/2
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Grundstücksbereich
zwischen Wohngebiet
Brucknerstraße und
DB-Trasse**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Derzeitiges Planungsrecht
 - 4.4 Landschaftsplan
 - 4.5 Sonstige Vorgaben
 - 4.5.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept - Stadt Siegburg
5. Derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Gewerbegebiet
 - 7.1.2 Mischgebiet
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
 - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - 7.6.1 Dachgestaltung
 - 7.6.2 Werbeanlagen
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.3 Abfallentsorgung
 - 9.4 Einsatz erneuerbarer Energien
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Altlasten
12. Kampfmittel
13. Lärmimmissionen
14. Belange des Artenschutzes
15. Bodenordnung und Kosten
16. Anlagen

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 03.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 53/2 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen und die Verwaltung damit beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 20.07.2011 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 31.08.2011 gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.03. bis zum 16.03.2012 durchgeführt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen und der vorliegenden Untersuchungsergebnisse eines schallschutztechnischen Gutachtens wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt.

In der Sitzung am 03.05.2012 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, mit dem Entwurf des BP 53/2 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 31.05.2012 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 23.05.2012.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31.05. bis 06.07.2012 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 20.09.2012 beraten. Abgesehen von redaktionellen Ergänzungen sind die Planunterlagen unverändert geblieben.

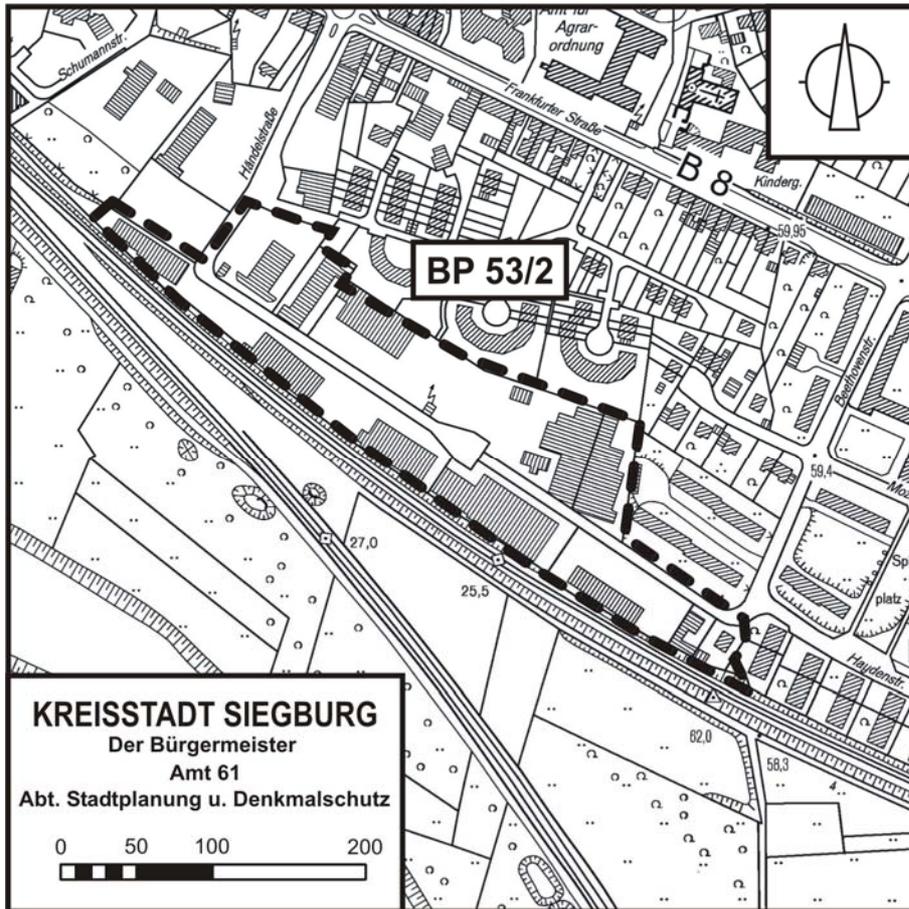
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 25.10.2012 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 53/2 trat am 28.11.2012 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 13 im Siegburger Stadtteil Deichhaus, zwischen dem Wohngebiet Brucknerstraße und der DB-Trasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 36.000 qm und ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hatte bereits am 03.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/2 für einen Bereich in der Gemarkung Siegburg, Flur 13 zwischen Neubaugebiet Brucknerstraße und der DB-Trasse gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dem Beschluss lag das Anliegen zugrunde, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet zu schaffen, gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel, planerisch zu regeln. Ziel der Planung war es, der Entwicklung eines Einzelhandelsnebenzentrums entgegenzuwirken. Der Verwaltung lagen konkrete Anträge zur Realisierung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben vor. Da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch die o.g. Vorhaben wesentlich erschwert würde, wurden die Entscheidungen über diese Vorhaben gem. § 15 BauGB zunächst zurückgestellt. Um eine unerwünschte Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, beschloss der Rat der Stadt am 23.03.2006, die Veränderungssperre Nr. 55 gem. §§ 14 und 16 BauGB und des § 7 GO NRW als Satzung zu erlassen. Nach einmaliger Verlängerung trat sie am 04.04.2009 außer Kraft.

In seiner Sitzung am 26.11.2009 beschloss der Planungsausschuss die Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB mit dem Ziel, Gewerbegebiet festzusetzen und Ausschlussregelungen hinsichtlich des Einzelhandels zu treffen, um dadurch die zentralen Versorgungsbereiche im Siegburger Stadtgebiet zu schützen.

Auf der Grundlage des vom Rat am 17.12.2009 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes mit den hierin enthaltenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der „Siegburger Liste“ sollen im Bebauungsplan feinsteuernde Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.

Entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Siegburg sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Gewerbegebieten vor dem Hintergrund des § 1

Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher durch geeignete Bebauungspläne zukünftig ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. ein Kiosk). Auch sollen Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben wie Handwerksbetrieben als sogenannten "Annexhandel" (hier: Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss (siehe 7.7.5 - *Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten*, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg).

Mittels textlicher Festsetzungen werden die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert, gleichzeitig Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Untersucht wurden die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen durch angrenzende Straßen und Schienenwege auf das Plangebiet, weiterhin wurde eine Geräuschkontingentierung von Gewerbelärm nach DIN 45691 vorgenommen, um die Schutzansprüche der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Umfeld der Gewerbegebietsfläche zu gewährleisten. Im Bebauungsplan werden durch entsprechende Festsetzungen Regelungen zur Zulässigkeit von Betrieben und baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten getroffen, weiterhin werden geeignete Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Um den Belangen des Schallschutzes gerecht zu werden, wird gem. schalltechnischer Untersuchung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Parzelle Nr. 261 (Händlerstraße 3) vergrößert. Der Beschluss zur Erweiterung des Plangebietes wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 03.05.2012 gefasst.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn /Rhein-Sieg, liegt die im Übersichtsplan markierte Fläche in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

4.2 Flächennutzungsplan

Da der geltende Flächennutzungsplan den Planbereich bislang entlang der Bahntrasse im Wesentlichen als „Gewerbliche Baufläche“ (G), teilweise auch als „Mischgebiet“ (MI) und „Wohnbaufläche“ (W), die Flächen nördlich der Händlerstraße als „Mischgebiet“ (MI) darstellt, wird durch die Planung eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Gewerbegebiet“ (GE) und „Mischgebiet“ (MI) erforderlich.

Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer Berichtigung erfolgen.

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 15.06.2012 gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) beteiligt und um Bestätigung gebeten, dass der Bebauungsplan Nr. 53/2 gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sowie die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen.

Mit Schreiben vom 19.07.2012 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 53/2 und die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet zwischen Wohngebiet Brucknerstraße und DB-Trasse) keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4.3 Derzeitiges Planungsrecht

Im Plangebiet richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang für einen Großteil der Fläche nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen einem „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO.

Lediglich für das im nordwestlichen Randbereich gelegene Flurstück Nr. 261 gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53/1, in Kraft seit dem 08.08.1981. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche Gewerbegebiet (GE), III Vollgeschoss als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt weder im Landschaftsschutz- noch im Naturschutzgebiet.

4.5 Sonstige Vorgaben

4.5.1 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept – Stadt Siegburg

Im Frühjahr 2008 gab die Verwaltung ein umfassendes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die zukünftige Entwicklung des örtlichen Einzelhandels bei der BBE Retail Experts Unternehmensberatung Köln in Auftrag. Einzelhandelskonzepte stellen auf kommunaler Ebene sowohl aus kommunalpolitischer als auch aus planerischer Sicht ein notwendiges Instrument dar, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben rechtsverbindlich steuern zu können. Der nunmehr vorliegende Endbericht des Konzeptes soll einerseits den städtischen Gremien als Grundlage für die künftigen Standortentscheidungen dienen, andererseits ansässigen Geschäftsinhabern Hilfestellungen bei eigenen Investitionsentscheidungen leisten. Das Konzept wurde am 17.12.2009 vom Rat als *Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg* beschlossen und ist damit zukünftig bei der Aufstellung oder Änderung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen und als wichtige, abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu beachten.

Für das kommunale Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Siegburg bilden die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung den Orientierungsrahmen. Das Konzept ist u.a. auf folgende **Leitziele** ausgerichtet

- *Sicherung und Stärkung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Siegburger Innenstadt als Hauptzentrum der Gesamtstadt,*
- *Sicherung und Stärkung der Einzelhandelsfunktionen in den Nahversorgungszentren Stallberg und Kaldauen,*
- *maßvolle Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung mit den Instrumenten der Bauleitplanung, um die Wettbewerbsfähigkeit der Siegburger Zentren zu stützen und zu fördern und*
- *Entwicklung von zentrenverträglichen Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel mit zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.*

In diesem Zusammenhang wurde auch die „Siegburger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente gemäß landesrechtlicher Vorgaben zur rechtssicheren Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung erstellt. Diese Sortimentsliste soll nun als Instrument zur räumlichen Feinsteuerung des Einzelhandels

im Siegburger Stadtgebiet dienen, um zentrenrelevanten Einzelhandel dort zukünftig auszuschließen, wo er zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt und bebaut, Teilflächen dienen als Parkplatz der ansässigen gewerblichen Nutzungen. Vereinzelt sind im Geltungsbereich Rasenflächen vorhanden, wie dem Luftbild zu entnehmen ist.



6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der unter Punkt 3 beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dadurch werden die Planungskosten gesenkt, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, über § 1 Abs. 5 hinausgehend, im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. § 1 Abs. 9 BauNVO gestattet daher eine über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Differenzierung. § 1 Abs. 9 lässt auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen. Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichungen vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

7.1.1 Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Siegburger Liste an Endverbraucher nicht zulässig. Die Ergebnisse des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes belegen, dass die Stadt Siegburg eine sehr leistungsfähige Einkaufsstadt darstellt. Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt zu erreichen, wird der Stadt Siegburg mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu treffen. Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsmodell. Wichtigste Träger der Grundversorgung sind die nahversorgungsrelevanten Betriebe in den drei zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Siegburg-Innenstadt, Nahversorgungszentrum Kaldauen und Nahversorgungszentrum Stallberg. Hier sollen alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Flächenvorsorge genutzt werden, um den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Ergänzende Funktionen übernehmen Solitärstandorte (Zwei Lebensmittel-Discountmärkte an der Luisenstraße auf dem Brückberg, ein Lebensmittel-Discountmarkt an der Zeithstraße, ein Lebensmittel-Discountmarkt in Braschoss, zwei Lebensmittel-Discountmärkte in Siegburg Deichhaus) mit zufriedenstellendem Wohngebietsbezug. Über diese genannten Bereiche hinaus sollen aus Sicht des Gutachters keine zusätzlichen Angebotsstandorte erschlossen werden.

Das Gewerbegebiet Händelstraße ist gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zwar als wohnortnaher Standort zu bewerten, da es sich aber nicht in städtebaulich-integrierter Lage befindet, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete Festsetzungen getroffen, die ansässigen Betriebe in ihrem Bestand zu sichern, die Ansiedlung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe jedoch langfristig auszuschließen, um zum Einen die hervorgehobene Versorgungsfunktion der Siegburger Innenstadt als Hauptzentrum der Gesamtstadt zu sichern und zu stärken und zum Anderen die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb des gesamten Stadtgebietes nicht zu gefährden.

Der generelle Ausschluss von Verkaufsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment soll jedoch nicht den bei einer Vielzahl produzierender Betriebe oder Handwerksbetrieben üblichen Verkauf eigener oder zugeordneter Produkte verhindern, zumal er meist auf begrenzten Flächen stattfindet. Aus diesem Grund werden in dieser Art von Betrieben Verkaufsflächen als Ausnahmen zugelassen. Anhand vorliegender Unterlagen wurde ermittelt, dass Verkaufsflächen solcher Betriebe im Stadtgebiet in der Regel eine Größenordnung zwischen 50 und 120 m² erreichen. Eine Festlegung auf max. 100 m² Verkaufsfläche erscheint somit unter Berücksichtigung der Planungsziele als geboten.

Das Gleiche gilt für das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment eines Einzelhandelsbetriebes mit ansonsten nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Hier wurde ein maximal

zehnprozentiger Anteil auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes festgesetzt.

Ausgenommen von dem Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sind zudem kleine Verkaufseinheiten, die nur im geringen Umfang der Versorgung während der Pausen der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen. Hierunter sind Einrichtungen wie Kioske und Imbissstuben zu verstehen. Die Flächenbegrenzung begründet sich aus der Betriebsgröße der derzeit vorhandenen Kioske und Imbissstuben im Stadtgebiet.

Erweiterungen ansässiger Betriebe mit zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Sortiment, die auf eine Vergrößerung der Verkaufsflächen zielen oder sie ermöglichen, sind nicht zulässig. Da auch eine Verschiebung der Verkaufsflächen innerhalb der beiden Sortimentsgruppen ohne Zunahme der Gesamtsumme die zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinflussen kann, sind auch solche Nutzungsänderungen nicht zulässig (z.B. könnte auf Kosten der vorhandenen Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevantes Sortiment auf mehr Fläche zentrenrelevantes Sortiment angeboten werden). Nutzungsänderungen in andere als Einzelhandelsbetriebe für Endverbraucher mit zentrenrelevantem- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sind zulässig.

Für die Gewerbegebiete GE [1] und GE [2] werden aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den Wohngebieten (z.B. das sogenannte „Poppelgelände“) mittels textlicher Festsetzungen Betriebsarten und Anlagen gemäß den Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad generell ausgeschlossen. Betriebsarten und Anlagen gemäß der Abstandsklasse VII zum Runderlass bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen angrenzenden Wohn- und Mischgebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden. Eine Begrenzung der Emissionen kann dabei beispielsweise durch über den Stand der Technik hinausragende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nacharbeit erzielt werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes neue oder zusätzliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] sind Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich aus der Nähe zu den vorhandenen, schützenswerten Wohnnutzungen im Umfeld. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde zu einer deutlichen Verschärfung der ohnehin schon belasteten Wohnqualität führen. Durch die mit Vergnügungsstätten verbundenen Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen, lange Öffnungszeiten, aufdringliche Werbung) sind diese mit der vorhandenen Wohnnutzung nicht verträglich.

Darüber hinaus dient der generelle Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einer Verhinderung von Trading-down-Effekten. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) haben bei vergleichsweise geringem Investitionsbedarf eine sehr hohe Ertragserwartung. Deren Ansiedlung kann daher bei einer Häufung und Konzentration zu nachteiligen Veränderungen im Bodenpreisgefüge führen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes negativ auswirken würden. Eine Verdrängung von Betrieben des Handels, der Produktion und des Handwerks wäre die Folge. Ziel jedoch ist es, die Gewerbegebietsflächen im Plangebiet gewerblichen Nutzungen wie Produktionsunternehmen, Handwerksbetriebe u.ä. vorzubehalten.

7.1.2 Mischgebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet erfolgt im südöstlichen Randbereich des Plangebietes als Übergangszone zwischen den ausgewiesenen Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] und der sich anschließenden Wohnbebauung entlang der Haydnstraße. Im Mischgebiet werden Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) – auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3) ausgeschlossen. Der Ausschluss ergibt sich aus der Nähe zu den vorhandenen schützenswerten Wohnnutzungen. Ziel ist auch hier der Erhalt bzw. die Schaffung eines verträglichen Nutzungsmixes von Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (im Mischgebiet) und der Höhe baulicher Anlagen (in den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2]) bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] bzw. von 0,6 im Mischgebiet orientiert sich jeweils an der Obergrenze, die § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete und Mischgebiete vorgibt. Damit wird eine zweckdienliche Verdichtung ermöglicht, die die gewünschten Gestaltungsspielräume im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben eröffnet.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Mischgebiet als Höchstmaß mit II festgesetzt, um einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zuzulassen. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den Bestand. Mit der Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen soll eine städtebaulich verträgliche Abstufung der Baukörper an der Nahtstelle zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung gewährleistet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Gewerbegebieten nicht gesondert festgesetzt, damit Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen genutzt werden können.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] werden eine maximale Firsthöhen bzw. höchstgelegene Punkte baulicher Anlagen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung nicht erfolgen kann. Das gewählte Maß nimmt Bezug auf die Höhen vorhandener Gebäude im Plangebiet. Ausnahmsweise dürfen in den Gewerbegebieten die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung überschritten werden, sofern der Produktionsablauf des jeweiligen Betriebes dies erfordert.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Schienenverkehrslärm wird im Gewerbegebiet GE [1] zwischen Bahntrasse und der Händelstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Zukünftig soll gem. Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens ein durchgängiger Gebäuderiegel entstehen können, der als Geräuschbarriere für die dahinter liegenden, schutzwürdigen Nutzungen dient.

Im Gewerbegebiet GE [2] wird als Übergang zur Wohnbebauung die abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen entspricht. Durch die mögliche Anordnung von Baukörpern mit einer Länge von über 50 m wird die abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßen- und Schienenlärm begünstigt. Die abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen der städtebaulichen Struktur im Gewerbegebiet.

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem Bestand und schafft einen angemessenen Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports wird im Plangebiet gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt. In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, im Mischgebiet sind sie sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Diese bieten eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der vorgenannten Anlagen. Um einer „schluchtartigen“ Erscheinungsweise des Straßenbildes entgegenzuwirken, ist aus stadtgestalterischen Gründen ~~ist~~ ein 5 m breiter Streifen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im Übergangsbereich zur Wohnbaufläche in nördliche und östliche Richtung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze grundsätzlich zulässig.

Aus den o.g. Gründen ist auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Plangebiet gem. § 14 Abs. 1 BauNVO beschränkt, sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Bereichen für Versorgungsanlagen zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die Händelstraße, die mittig des Plangebietes verläuft, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet gilt.

7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7.6.1 Dachgestaltung

In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt, um bei den gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Die Dachform und -neigung begünstigt die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.

Im Mischgebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Dies entspricht der Bebauung im Bestand und im näheren Umfeld (Wohnnutzungen).

7.6.2 Werbeanlagen

Da sich Werbeanlagen negativ auf das Erscheinungsbild auswirken können, werden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Besonders störend wird Werbung empfunden, die mit aggressiven Farben, Spiegelungen, wechselndem oder bewegtem Licht arbeitet. Des Weiteren wirkt Werbung unangemessen, wenn sie unsachgemäß an Bäumen, Lampen oder Schornsteinen befestigt wird. Daher wird diese Art von Werbeanlagen ausgeschlossen. Die Höhe von freistehenden Werbeträgern (z. B. Pylonen) wird mit maximal 12 m festgesetzt, um die Wohnbebauung im näheren Umfeld des Plangebietes vor Beeinträchtigungen (z.B. Lichtimmissionen) zu schützen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Norden über die Händelstraße erschlossen. Von hier aus bestehen über die Kreisverkehrsanlage Frankfurter Straße (L 333)/ Wilhelm-Ostwald-Straße/ Händelstraße gute Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Fußläufig kann das Gebiet auch von Osten über die angrenzende Haydnstraße aus erschlossen werden. Eine Durchfahrt von der Händelstraße in die Haydnstraße wird jedoch durch Sperren verhindert.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Da das Plangebiet schon vor dem 01.01.1996 bebaut war, findet § 51 a Landeswassergesetz hier keine Anwendung. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Altlastenproblematik durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen und mit einem Leitungsrecht gesichert worden. Der Textteil des Bebauungsplanes enthält entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise.

Um bei einem Ausbau der Festnetzinfrastruktur eine Störung des Ortsbilds verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind.

9.3 Abfallentsorgung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

9.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Bauform, Höhe und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen. Im Übrigen wird auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

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

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

11. Altlasten

Im Planbereich befinden sich Teile zweier Altstandorte. Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist der Altstandort nördlich der Händelstraße unter der Nr. 5209/166, der Standort südlich der Händelstraße unter der Nr. 5209/1133 registriert.

Bei dem Altstandort Nr. 5209/0166 handelt es sich um eine ehemalige Betonbaufirma mit Baustoffherstellung und Eigenbedarfstankstelle. Weiterhin befanden sich dort eine Schlosserei und eine Kunststoffrecycling-Firma, die 1993 abbrannte. Bei dem Großbrand versickerte dioxinhaltiges Löschwasser ins Erdreich. Umweltgeologische Untersuchungen belegen, dass auf dem gesamten Gelände in erheblichem Umfang künstliche Auffüllungen aufgebracht wurden. Diese bestehen aus Erdaushub mit Anteilen von Aschen, Schlacken, Bauschutt sowie Kohle- und Teerresten. In Teilbereichen liegen PAK- und Schwermetallbelastungen im Untergrund vor.

Im Bereich des Altstandortes Nr. 5209/1133 befanden sich nacheinander ein ehemaliges Bahnbetriebswerk der Reichs- und Bundesbahn, eine Metallbearbeitungs- und eine Glasverarbeitungs-firma. Im Untergrund wurden lokal stark erhöhte PAK- u. Schwermetallgehalte nachgewiesen.

Bei der momentanen gewerblichen Nutzung und Versiegelung der beiden Altstandorte sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bei Umnutzung und/oder baulicher Veränderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz) zu beteiligen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Kennzeichnungen und Hinweise.

12. Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat ergeben, dass ein diffuser Kampfmittelverdacht vorliegt. Der KBD empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD unter: www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu finden.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

13. Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro grasy + zanolli engineering, Bergisch Gladbach, mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Untersucht wurden die Einwirkungen von Verkehrsgeräuschen durch angrenzende Straßen und Schienenwege auf das Plangebiet, weiterhin wurde eine Geräuschkontingentierung von Gewerbelärm nach DIN 45691 vorgenommen, um die Schutzansprüche der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Umfeld der Gewerbegebietsfläche zu gewährleisten.

In den vorliegenden Berichten wurden die Untersuchungsergebnisse dokumentiert und mögliche Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Die Fachbeiträge sind als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Die Vorgehensweise, die Immissionsschutzanforderungen und die zu betrachtenden „maßgeblichen“ Immissionsorte der umliegenden Nachbarschaft wurden mit dem zuständigen Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

13.1 Straßen- und Schienenverkehr

Es wurden Schallausbreitungsberechnungen für das unbebaute Gelände durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse und die ermittelte Pegeldifferenz zu den Orientierungswerten der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet und Mischgebiet wurden in Form von farbigen Lärmkarten zur Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte für die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 im Plangebiet überschritten werden. Im Tagzeitraum ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes der Straßen- und Schienenverkehr etwa gleichermaßen an der Geräuscheinwirkung beteiligt, im südöstlichen Bereich ist der Schienenverkehrslärm Pegel bestimmend. Im Nachtzeitraum überwiegt die Einwirkung durch den Schienenverkehr im ganzen Plangebiet. Besondere Beachtung ist dem Gebiet mit Mischgebietsausweisung zu schenken, welche eine Überschreitung der Orientierungswerte im Tagzeitraum von bis zu 6 dB (A) und im Nachtzeitraum bis zu 15 dB (A) verzeichnet. Im Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum bis zu 3 dB (A) und im Nachtzeitraum bis zu 10 dB (A) überschritten.

Durch die vorliegende Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen für Bereiche mit schutzwürdiger Nutzung notwendig.

Für den Schutz vor Verkehrsgeräuschen gibt es die Möglichkeit von aktiven Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg des Schalls (z.B.: Erdwälle, Lärmschutzwände) und/oder passive Maßnahmen durch baulichen Schallschutz bzw. optimale Anordnung der maßgeblich schutzwürdigen Bereiche (z.B. Büro, Aufenthaltsraum in Wohnung wie Wohnzimmer, Schlafzimmer). Da im Plangebiet größtenteils Gewerbegebiet ausgewiesen wird, in dem schutzwürdige Nutzungen nur vereinzelt und lokal zu erwarten sind, erscheint die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme unverhältnismäßig.

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet:

In den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] wird die geschlossene bzw. die abweichende Bauweise (Gebäuelängen > 50 m zulässig) festgesetzt. Langgestreckte Gebäuderiegel wirken als Puffer und schirmen die zu schützende Wohnbebauung gegen Straßen- und Schienenlärm ab (siehe auch 7.3 *Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise*).

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes werden im Hinblick auf den vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrslärm für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete GE [1] und GE [2] sowie für das Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt. Grundlage ist die als Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung, die die zu schützenden Bereiche (Lärmpegelbereiche) und je nach Nutzung erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gem. der DIN 4109, November 1989 angibt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche IV bis VI nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend festgesetzt worden.

Lärm- pegel- bereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärm- pegel zur Tageszeit in dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf.R'w,res. des Außenbauteils in dB		
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	²⁾	50	45
¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Nov. 1989)

Um einen hinreichenden Schutz zulässiger Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie ausnahmsweise zulässiger Wohnungen in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (z.B. Betriebsleiterwohnungen etc.) zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Lärmpegelbereichen entsprechend der Empfehlung des Gutachters für das gesamte Plangebiet entsprechend dem Nachtzeitraum mit höheren Anforderungen gegenüber dem Tagzeitraum. Innerhalb des Plangebietes sind bei Schlafräumen zwingend schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Durch Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Die Bescheinigung ist von einem staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz auszustellen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (z.B. bei Außenfassaden in schallabgeschirmter Lage).

Grundsätzlich sind schützenswerte Räume und Gebäudeteile an der von der Schallquelle abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

13.2 Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691

Weiterhin wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, um einen Nutzungskonflikt zwischen dem Wohnen und der gewerblichen Nutzung im Rahmen der Lärmvorsorge zu vermeiden.

Für die Geräuschkontingentierung wurde die emittierende Fläche (Gewerbegebiete GE [1] und GE [2] im Plangebiet) in 10 Teilflächen aufgeteilt. Für diese Teilflächen wurden jeweils eigene Emissionskontingente berechnet. Die Festlegung der Teilflächen lehnt sich an geografische Gegebenheiten, bestehende Grundstückszuschnitte und Abstandsverhältnisse zur umliegenden schutzwürdigen Bebauung an.

Gem. schallimmissionstechnischer Untersuchung sind in den Gewerbegebieten GE [1] und GE [2] ausschließlich Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE [1] - 1	52	51
GE [1] - 2	53	46
GE [1] - 3	63	52
GE [1] - 4	60	48
GE [1] - 5	59	44
GE [2] - 1	46	46
GE [2] - 2	47	46
GE [2] - 3	49	37
GE [2] - 4	61	46
GE [2] - 5	53	38

Tabelle: Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ und $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/ m²

Aus dem Emissionskontingent in Verbindung mit dem Zusatzkontingent ergibt sich für die jeweilige Teilfläche die zulässige Geräuschimmission (Teilimmissionsrichtwert) an den für die Anlage maßgeblichen Immissionsaufpunkten. Die Zusatzkontingente werden sektorenweise bestimmt.

Für die im Plan dargestellten Sektoren A bis I erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingent	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
A	3	0
B	5	3
C	1	0
D	3	1
E	18	12
F	19	8
G	15	3
H	0	0
I	7	0

Tabelle: Sektoren und Zusatzkontingente tags/nachts

Mit der vorgenommenen Geräuschkontingentierung wird die optimale Ausschöpfung der der Emissionskontingente erreicht. Die berechneten Emissionskontingente pro m² von 46 dB(A) bis 63 dB(A) im Tageszeitraum (TZR) sowie 37 dB(A) bis 52 dB(A) im Nachtzeitraum (NZR) erhöhen sich durch die Berücksichtigung der Zusatzkontingente nach Süden (Sektor E) und Westen (Sektoren F und G) um 18 dB(A) bzw. 19 dB(A). Damit kann ein deutlich höheres Geräuschemissionspotential erreicht werden, als das die Emissionskontingente vermuten lassen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 (Dezember 2006).

Auf Basis der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen von bestehenden und in der Planung befindlichen Anlagen wurde geprüft, ob sich daraus mittelfristig Konflikte ergeben können. Es zeigt sich, dass für das im Norden gelegene Wohngebiet (direkt angrenzende Wohngebäude) Überschreitungen des Tagesrichtwertes möglich sind. Dies ergibt sich jedoch nur, wenn alle zulässigen Emissionen (L_{EK} und Zusatzkontingent) auch ausgeschöpft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die ermittelte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte aus der heute bereits bestehenden Vorbelastung resultiert und nicht durch die Planung verursacht wird.

Weitere Einzelheiten sind den Gutachten zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt sind.

13.3 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzzonen gem. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafens Köln/Bonn vom 7. Dezember 2011. Dennoch wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Fluglärm auftreten kann.

14. Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen. Ein Großteil der Flächen ist bereits versiegelt. Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Vorsorglich wird dennoch in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass bei einem Eingriff in den entlang der Bahntrasse vorhandenen dichten Baum- und Gehölzbestand zu prüfen ist, ob artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Der Baum- und Gehölzbestand entlang der Bahntrasse befindet sich jedoch grundsätzlich außerhalb des Plangebietes.

15. Bodenordnung und Kosten

Abgesehen von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle im Plangebiet vorhandenen Grundstücksflächen in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

16. Anlagen

1. Schallimmissionstechnische Untersuchung Straßen- und Schienenverkehr, Grasy + Zanolli Engineering, Bergisch Gladbach, Stand: 11. Februar 2012
2. Schallimmissionstechnische Bearbeitung, Geräuschkontingentierung der Gewerbegebietsflächen nach DIN 45691, Grasy + Zanolli Engineering, Bergisch Gladbach, 11. Stand: Februar 2012
3. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007

Siegburg, 28. November 2012

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt