

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 10/9 *(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)*

**Ehemalige belgische Schule und ehemaliger
evangelischer Kindergarten im Bereich
Goethestraße/ Schillerstraße/ Am Brungshof
am Rand des Siegburger Zentrums**

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 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bebauungsplan
5. Derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Reines Wohngebiet (WR)
 - 7.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.7 Veränderung der Geländeoberfläche
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - 7.8.1 Dachgestaltung
 - 7.8.2 Fassadengestaltung
 - 7.8.3 Gestaltung der Vorgärten
 - 7.8.4 Einfriedungen
 - 7.8.5 Gestaltung von Hausgruppen
 - 7.8.6 Staffelgeschosse
 - 7.8.7 Notwendige Anzahl von Stellplätzen
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.3. Abfallentsorgung
 - 9.3. Einsatz erneuerbarer Energien
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Belange des Artenschutzes
12. Lärmimmissionen
13. Boden
14. Bodendenkmalschutz
15. Bodenordnung und Kosten

Anlagen

- Artenschutzprüfung, 16.01.2015
im Auftrag des Ing.-Büros für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter,
Dipl. Forstwirt Markus Hanft, Bonn
- Umwelt-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10/9, Stand: 09.07.2015
Ing.-Büro für Garten und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/9 in Siegburg, 29.04.2015
Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin
- Baugrundgutachten, 1. Bericht (Projekt-Nr. 2140142BG_G02 SG/SO), 15.05.2015
Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn
- Schutzgutbezogene Oberbodenuntersuchungen, 1. Bericht (2140142AL_S01a), 07.05.2015,
Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn
+ Anlagen (Lageplan 29.04.2015 + Analyseprotokolle)
- Zusammenfassung Bodenuntersuchungen, Bericht, 15.05.2015,
Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn
+ Anlage (Lageplan 18.05.2015)
- Ergänzende schutzgutbezogene Bodenuntersuchung, Bericht (2140142AL_S04), 02.06.2015,
Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn
+ Anlage (Analyseprotokoll)
- Abschlussbericht Bodenuntersuchungen, Bericht (2140142AL_S07), 03.08.2015, Kühn
Geoconsulting GmbH, Bonn
- Abschlussbericht Bodenuntersuchungen, Bericht (2140142AL_S07a), 13.08.2015, Kühn
Geoconsulting GmbH, Bonn

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 17.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 10/9 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 05.12.2014 bis 16.01.2015 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2014 bis einschließlich 19.12.2014 durchgeführt.

Zum städtebaulichen Entwurf und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde ein erster Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt, der dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.03.2015 zur Kenntnis vorgelegt wurde. Seither wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter ausgearbeitet.

Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen aufgenommen worden:

- Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Hinweise zu Altlasten und Abfall in den Textlichen Festsetzungen
- Festsetzung von Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen
- Festsetzung „neuer Geländehöhen“ in der Planzeichnung
- Ergänzende Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zu den Themen: Altlasten, Artenschutz, Schmutz- und Niederschlagwasserbeseitigung, Fluglärm, Straßenverkehrslärm, Boden und Bodendenkmalschutz

Per Dringlichkeit wurde gem. § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO NRW) am 04.08.2015 die Fortführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen und die Verwaltung beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/9 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlegung) 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 18.08.2015 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 12.08.2015. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.08.2015 bis 25.09.2015 statt. Die vom Bürgermeister und einem dem Planungsausschuss angehörenden Ratsmitglied gefasste dringliche Entscheidung wurde vom Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.09.2015 genehmigt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt geändert:

- Streichung von zwei festgesetzten Maßnahmen zum Schutzgut Boden/ Wasser aufgrund durchgeführter Bodensanierungsmaßnahmen
- Änderung der Hinweise zu Altlasten im Textteil des Bebauungsplanes und Änderung der Planbegründung
- Ergänzung der Hinweise zum Bodendenkmalschutz im Textteil des Bebauungsplanes und Anpassung der Planbegründung
- Ergänzender Abschlussbericht Bodenuntersuchungen als Bestandteil der Planbegründung

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR haben im Herbst 2013 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) das seit einigen Jahren brach liegende Grundstück der ehemaligen belgischen Schule, gelegen zwischen der Goethestraße, der Schillerstraße, dem Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde Siegburg (ehem. Kindergarten „Markushaus“) und der Bebauung westlich der Rilkestraße, erworben.

Die BImA hatte bereits im Sommer 2012 mit ihrem Exposé zur vorgenannten Liegenschaft potentielle Erwerber zu einem Kaufangebot aufgefordert. Grundlage des Exposés war hierbei „eine Neuaufteilung des Gesamtgrundstücks in zwölf Grundstücke für freistehende Wohnhäuser mit Grundstücksflächen zwischen 435 und 630 qm“. Diese klare Aufteilung wurde gewählt, um eine Vergleichbarkeit der Kaufangebote unter den Interessenten zu gewährleisten. Anfragen einiger potentieller Erwerber an die Stadtverwaltung in Bezug auf Geschosswohnungsbau, anderen Wohnformen oder Grundstückszuschnitten wurden vor dem Hintergrund des vorgelegten Entwurfs abschlägig beantwortet. Vor dem Hintergrund, dass die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben keine Einigung mit einem Investor erzielen konnte und der aus städtebaulicher Sicht somit weiterhin anhaltenden unbefriedigenden Situation des Areals, wurde seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR ein Kaufangebot unterbreitet. Im Gegensatz zu bietenden Investoren verfolgt die Stadt nicht das Ziel einer Gewinnmaximierung, sondern ist in diesem Fall bemüht, sowohl dem städtebaulichen Entwurf des Exposés als auch der Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien gerecht zu werden. Bei der Vergabe der Grundstücke sollen junge Familien vorrangig berücksichtigt werden.

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR als neue Eigentümer beabsichtigen nun, auf dem Grundstück der ehemaligen belgischen Schule ein städtebauliches Konzept (siehe unten) umzusetzen und zwölf Grundstücke für die Realisierung von freistehenden Wohnhäusern mit max. 2 Wohneinheiten und Grundstücksgrößen zwischen ca. 466 qm und 619 qm zu schaffen. Die Grundstücke sollen im Wesentlichen über eine untergeordnete Anliegerstraße von der Schillerstraße erschlossen werden. Die Gebäude der ehemaligen belgischen Schule, die seit einigen Jahren ungenutzt waren, wurden bereits abgerissen, um eine Gesamtfläche von ca. 7.200 qm zu erschließen.

Nach Aufgabe des Kindergartenbetriebes im Jahr 2007 soll das südlich angrenzende Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hier wird die Grundstücksentwicklung durch die Eigentümerin selbst und den Projektentwickler EHP Wohnbau GmbH betrieben. Es sollen auf einer weiteren Fläche von insgesamt ca. 2.500 qm zwei Hausgruppen in Form von jeweils drei Reihenhäusern und ein Mehrfamilienwohnhaus entstehen; die einzelnen Grundstücke für die geplanten Reihenhäuser weisen jeweils eine Fläche von ca. 215 qm auf. Die Grundstücke sollen ebenso über die geplante Anliegerstraße erschlossen werden.



Städtebauliches Konzept der Stadtbetriebe Siegburg AöR
 (Quelle: Ausführungsplanung Straßenplanung, Stand 22.04.2015, Ingenieurbüro Brenner GmbH, Hennef)

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich des BP 10/9 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar. Der Bereich nördlich der Straße Am Brungshof ist mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen, der südlich angrenzende Bereich ist mit der Zweckbestimmung „Kirche, Kapelle“ dargestellt.

Da die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, wird auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nachträglich im Wege der Berichtigung.

4.2 Bebauungsplan

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen seit 23.01.1985 in Kraft befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/4, die für die Flurstücke nördlich der Straße Am Brungshof „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und für die Flurstücke südlich der Straße Am Brungshof „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festsetzt. Für einen kleinen Teilbereich an der Goethestraße (in Richtung der östlich angrenzenden Wohnbebauung, Flurstück Nr. 5139 und Teilfläche von Flurstück Nr. 7180) gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/1, in Kraft getreten am 10.11.1962. Der Bebauungsplan setzt „Reines Wohngebiet“ (B) fest.

5. Derzeitige Nutzung

Der Grundstücksbereich nördlich der Straße Am Brungshof diente bis zur Rückgabe an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Schulgelände für die belgischen Streitkräfte. Auf dem Gelände befanden sich vier Gebäudeblöcke, die in den Jahren 1953 – 1954 bzw. 1959 errichtet wurden, sowie ein am Schulzweck ausgerichtetes Außengelände samt Spielplatz. In der Zwischenzeit wurden die Schulgebäude, die seit vielen Jahren ungenutzt waren, seitens der neuen Eigentümerin, den Stadtbetrieben Siegburg AöR, abgerissen, um eine Gesamtfläche von ca. 7.200 qm für Wohnbebauung einschließlich Erschließungsfläche zu entwickeln.

Südlich der Straße Am Brungshof schließt das Gelände der evangelischen Kirchengemeinde Siegburg an. Dort befand sich der evangelische Kindergarten „Markushaus“ einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen. Der Kindergartenbetrieb wurde bereits am 31.07.2007 eingestellt, seither war die Liegenschaft ungenutzt. Inzwischen wurde auch diese Bebauung durch den Investor niedergelegt.

Im Eckbereich Schillerstraße/ Am Brungshof befindet sich ein weiterer Gebäudekomplex auf kirchlichem Gelände, welcher dem Wohnen dient.



Luftbild-Schrägaufnahme, Aerowest 2013

6. Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan kann gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind zusammenzurechnen. Auch bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche zwischen 20.000 qm und 70.000 qm kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Das beschleunigte Vorhaben hat grundsätzlich den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt und der Planungsaufwand reduziert werden könnte, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

nicht durchzuführen wäre, 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 würden. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft wäre ebenfalls nicht erforderlich.

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/9 eine umweltbezogene Potentialabschätzung der Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erarbeiten, um festzustellen, ob die Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB grundsätzlich möglich wäre. In diesem Fachbeitrag erfolgte eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes benannt. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Konfliktprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in den Umwelt-Fachbeitrag einfließen.

Die Gutachterin stellte fest, dass es durch die geplante Bebauung des Geländes der ehemaligen belgischen Schule und des ehemaligen evangelischen Kindergartens zu einer Veränderung des Gebietscharakters kommt, die teilweise negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft beinhaltet. Die geplante Bebauung nimmt künftig den Charakter der Umgebung (Wohnbebauung) auf. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass durch die genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sowie durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzen und zur Anlage von Gartenflächen, die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden können, so dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Ergebnisse des Umwelt-Fachbeitrages wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/9 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt, um den Planungsaufwand entsprechend zu reduzieren und damit die Kosten des Verfahrens zu senken.

7. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/9 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen „Reines Wohngebiet“ (WR [1] bis [3]) i.S. von § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorgesehenen Nutzungskonzept zu Wohnzwecken für das Areal der ehemaligen belgischen Schule und des ehemaligen evangelischen Kindergartens.

Im Kreuzungsbereich Schillerstraße/ Am Brungshof wird, dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung und seiner Umgebung entlang der Schillerstraße und der Tönnisbergstraße entsprechend, die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO getroffen.

7.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im WR [1] bis [3] zulässig:

1. Wohngebäude
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die im WR nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 und Nr. 2 werden insbesondere aufgrund möglicher Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) im WR [1] bis [3] ausgeschlossen.

Diese Festsetzung entspricht dem vorgesehenen Nutzungskonzept und der geplanten städtebaulichen Struktur.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im WA zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im WA ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden, sofern mögliche Störungen der Wohnruhe durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) ausgeschlossen werden können.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden insbesondere aufgrund möglicher Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) WA ausgeschlossen.

Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der in Teilbereichen vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld und wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird für das reine Wohngebiet WR [1] mit einem Wert von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt damit unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze für reine Wohngebiete mit 0,4. Dies entspricht jedoch der Festsetzung des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10/8 für den Bereich zwischen dem Plangebiet und der Rilkestraße.

Für die reinen Wohngebiete WR [2] und WR [3] sowie für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgeschrieben. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb reiner und allgemeiner Wohngebiete und den Festsetzungen der angrenzenden Umgebung in östlicher, südlicher und westlicher Richtung.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wurde die Zahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplane Nr. 10/4, 1. Änderung entsprechend, werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA im vorderen Bereich entlang der Schillerstraße drei Vollgeschosse, im seitlichen und zurückliegenden Grundstücksbereich entlang der neu zu errichtenden Anliegerstraße zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Innerhalb des reinen Wohngebietes WR [1] werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Die Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist möglich unter Einhaltung der max. zul. Wand- und Firsthöhen bzw. der höchstgelegenen Punkte baulicher Anlagen. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben aus dem städtebaulichen Konzept der Stadtbetriebe Siegburg AöR als Eigentümerin der Fläche für die neu entstehenden Grundstücke im Bereich der ehemaligen belgischen Schule.

Innerhalb der reinen Wohngebiete WR [2] und WR [3] werden in Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die Höhe der östlich angrenzenden Bebauung. Aufgrund der weniger tiefen Baufenster besteht innerhalb des WR [2] zudem die Möglichkeit, im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Flächen eingeschossige Anbauten (z.B. in Form von Wintergärten) oder Terrassenüberdachungen zu errichten.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur im nahen Umfeld entsprechend, wird im Plangebiet innerhalb der reinen Wohngebiete WR [1] und WR [2] die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise des östlich an den Planbereich angrenzenden Wohngebietes und nimmt Bezug auf die Festsetzung des für diesen Bereich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/8.

Lediglich im südlichen Plangebiet wird innerhalb des WR [3] und des allgemeinen Wohngebietes WA die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die angrenzende Baustruktur und entspricht den Festsetzungen der jeweils angrenzenden Bebauungspläne Nr. 10/4, 2. vereinfachte Änderung in östliche Richtung und dem Nr. 10/4, 1. Änderung in westliche Richtung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des gesamten Plangebietes durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist möglich durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer, Eingangstrepfen etc., und um bis zu 3,00 m bei Terrassen einschließlich ihrer Überdachung. Eine Überschreitung der Baugrenzen bedingt durch die Errichtung von Wintergärten ist unzulässig, da Wintergärten im Gegensatz zu Terrassenüberdachungen eine Wohnraumerweiterung darstellen und demgemäß innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten sind, die ausreichend dimensioniert sind. Im Bereich der ehem. belgischen Schule werden innerhalb des reinen Wohngebietes WR [1] nur Einzelhäuser zugelassen, die Anzahl der Wohneinheiten wird auf max. 2 begrenzt, um eine geringe städtebauliche Dichte für den Grundstücksbereich der ehemaligen belgischen Schule zu gewährleisten. Um die Baustruktur gem. städtebaulichem Konzept zu sichern, werden Baufenster von 10 Metern bzw. 11 Metern Breite und 14 Metern Tiefe festgesetzt. Hier besteht noch ein gewisser Spielraum, den

Baukörper innerhalb des Baufensters auf dem Grundstück zu platzieren, ohne dass die städtebauliche Grundidee der Anordnung verloren geht. Im Bereich des ehem. evangelischen Kindergartens sind innerhalb des reinen Wohngebietes WR [2] Hausgruppen festgesetzt. Hier sollen 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Reihenhäusern entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in 2 Bereiche unterteilt. Während straßenseitig in einer Bautiefe von 12 Metern 2 bis 3 Geschosse errichtet werden dürfen, ist im rückwärtigen Bereich auf einer Tiefe von bis zu 4 Metern lediglich eine eingeschossige Bauweise zulässig. In Anbindung an die bestehende Bebauung Am Brungshof 1a bis 1c ist im reinen Wohngebiet WR [3] ein Mehrfamilienhaus mit einer max. Bautiefe von 16 Metern geplant. Im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes [WA] im Kreuzungsbereich Schillerstraße/ Am Brungshof wird der Gebäudebestand im Wesentlichen durch Baugrenzen eingefasst und damit planungsrechtlich gesichert. Der an der Schillerstraße befindliche 3-geschossige Gebäudekomplex ist durch die neuen Baugrenzen in vollem Umfang erfasst, in Hinblick auf die neu entstehenden Baufenster im WR [2] springt die östliche Baugrenze im WA entsprechend zurück, um die Abstandsflächen zu wahren, dafür gewinnt das Grundstück entlang der Schillerstraße im Einmündungsbereich der neu zu errichtenden Anliegerstraße an überbaubarer Fläche dazu. Zum Teil wurden die Baugrenzen verschoben gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10/4, 1. und an die neuen überbaubaren Flächen im Bereich des ehemaligen evangelischen Kindergartens angeglichen.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie Garagen sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ (St/GA) zulässig.

In Hinblick auf die angrenzende Bestandsbebauung Am Brungshof 1a – 1c ist die Errichtung einer Tiefgarage im reinen Wohngebiet WR [3] zulässig, diese darf die rückwärtige und seitliche Baugrenzen unter der Bedingung überschreiten, dass die unterirdische Garage nicht aus dem natürlich anstehenden Gelände herausragt. Unterirdische Garagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und zu begrünen.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen wirken und Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermeiden zu können.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine durchgängige Durchgrünung der Gartenbereiche zu erreichen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in Summe auf max. 10 qm pro Baugrundstück begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Anlagen und Errichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern und Luft/Wasser-Wärmepumpen. Die Fläche der Standplätze für Abfallbehälter und Luft/Wasser-Wärmepumpe im Vorgartenbereich wird nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenflächen (Teilflächen der Schillerstraße und der Goethestraße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Zwischen Schillerstraße und Rilkestraße entsteht im ehemaligen Straßenabschnitt „Am Brungshof“ eine neue Anliegerstraße (Planstraße) zur Erschließung des Plangebietes, die mit Wendehammer

ausgeführt wird. Die Straße soll dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, sie wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Von der Planstraße aus ist eine fußläufige Anbindung an die Rilkestraße vorgesehen.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten auf max. 2 im reinen Wohngebiet WR [1] bleibt eine geringe städtebauliche Dichte für den Grundstücksbereich der ehemaligen belgischen Schule gewährleistet. Somit wird insbesondere eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Immissionsbelastungen sowie eine höhere Flächenversiegelung aufgrund des Bedarfs an notwendigen Pkw-Stellplätzen vermieden.

7.7 Veränderung der Geländeoberfläche

Da die zu errichtende Planstraße aufgrund von entwässerungstechnischen Erfordernissen mit einem Gefälle auszuführen ist und dadurch Höhendifferenzen zu den bebaubaren Grundstücksflächen entstehen, ist das Gelände insgesamt neu zu modellieren und an die Höhen der angrenzenden Erschließungsflächen (vorhandene und geplante Straßen) sowie die benachbarten Grundstücksflächen anzupassen. Um einen „natürlichen“, an die benachbarten Grundstücksflächen angepassten Verlauf der Geländeoberfläche sicherzustellen zu können, wurden im Bebauungsplan „neue“ Geländehöhen festgesetzt, die im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Zwischenhöhen sind linear zu interpolieren und das Gelände ist entsprechend herzustellen.

7.8 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 und zu nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke 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.

7.8.1 Dachgestaltung

Grundsätzlich werden im Wohngebiet WR [1] in Bezug auf das städtebauliche Konzept der Stadtbetriebe Siegburg AöR bei der Ausführung von (zwingend) zwei Vollgeschossen als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper Flachdächer bis 6° Dachneigung festgesetzt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, oberhalb des 2. Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zu errichten, bei dem die Ausführung der Dachform unter Berücksichtigung der max. zulässigen Gebäudehöhe frei gewählt werden kann. Es soll in diesem Bereich die Entstehung moderner Gebäudekubaturen mit entsprechenden Dachformen (z.B. flach geneigtes Pultdach) möglich sein gem. des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes für das neu entstehende Baugebiet.

In Hinblick auf die im Osten unmittelbar angrenzenden Bebauung wird in den reinen Wohngebieten WR [2] und WR [3] als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper „Satteldach“, im WR [2] zudem „Walmdach“ mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 40° festgesetzt.

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/4 wird im allgemeinen Wohngebiet WA als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper „Satteldach“ mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 35° festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern im WR [2], WR [3] und im WA soll die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulichen Dimensionen gewahrt bleiben.

Innerhalb des südlichen Plangebietes (Bereich des ehemaligen evangelischen Kindergartens und der Bestandsbebauung Schillerstraße hier: WR [2], WR [3] und WA) soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Innerhalb des nördlichen Plangebietes (Bereich der ehemaligen belgischen Schule, hier: WR [1]) soll ein eigenständiges, nach außen ablesbares Wohngebiet in aufgelockerter Bauweise mit modernen Gebäudekubaturen und Dachformen entstehen können gem. des städtebaulichen Konzeptes der Stadtbetriebe Siegburg AöR.

Innerhalb des Plangebietes wird im Wesentlichen auf die Festsetzung einer Hauptfirsrichtung der Gebäude zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet. Lediglich im Bereich des WR [2] wird die Hauptfirsrichtung festgesetzt, um die festgesetzten Hausgruppen zugunsten eines harmonischen, einheitlichen Erscheinungsbildes aufeinander abzustimmen.

7.8.2 Fassadengestaltung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind helle Putzfassaden zulässig. Diese Festsetzung zur Fassadengestaltung resultiert aus dem seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR vorgelegten städtebaulichen Konzept zur Neubebauung des Grundstückes „ehemalige belgische Schule“ und findet Anwendung innerhalb des gesamten Plangebietes. Die Farbtöne von Schlussbeschichtungen sind mit einem Hellbezugswert > 70 auszuführen.

Der Hellbezugswert (DIN 55699 – Verarbeitung von Wärmedämmverbundsystemen) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad eines bestimmten Farbtons setzt man ins Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und dem Weißpunkt (100). Kleinere Werte stehen für dunklere Farbtöne, hellere Farbtöne erkennt man an den größeren Werten. Entgegen allgemeiner Annahme sind für den Hellbezugswert der Glanzgrad und/oder das verwendete Bindemittel nicht relevant. Dieser wird ausschließlich durch Art und Höhe der farbigen Pigmentierung beeinflusst – sowie durch Verschmutzung.

Teilflächen von Fassaden können in anderen Materialien (z.B. Holz, Sichtmauerwerk) und Farben ausgeführt werden, sofern dies in untergeordneter Form geschieht.

7.8.3 Gestaltung der Vorgärten

In den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 10/9 werden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten aufgenommen. Durch die Gartenflächen entstehen neue Grünstrukturen, so dass sich das neue Wohnquartier gut in die umgebenden Wohnsiedlungen einpassen wird.

7.8.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet regeln den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen begrenzt. Einfriedungen sind in den Vorgärten grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die vorhandenen bzw. festgesetzten Ausbauhöhen der jeweilig angrenzenden Straße im jeweiligen Straßenrandbereich sind maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

7.8.5 Gestaltung von Hausgruppen

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind aneinandergebaute Hauseinheiten in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

7.8.6 Errichtung von Staffelgeschossen

In Hinblick auf das städtebauliche Konzept der Stadtbetriebe Siegburg AöR für die neu entstehende Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen belgischen Schule ist die Errichtung von Staffelgeschossen innerhalb des WR [1] oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Ein Staffelgeschoss oder ein gestaffeltes Geschoss ist ein Geschoss, bei dem alle Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind.

7.8.7 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Die im Bereich der Planstraße ursprünglich als Besucherstellplätze gedachten Parkmöglichkeiten gemäß städtebaulichem Entwurfskonzept werden nicht mehr realisiert. Somit muss der motorisierte Besucherverkehr in angrenzenden Straßen auf öffentlichen Plätzen oder bei den Eigentümern auf dem Privatgrundstück untergebracht werden. Da bereits heute im Umfeld des Plangebietes ein erhöhter Parkdruck besteht, soll möglichst vermieden werden, dass aus dem neuen Wohnquartier zusätzlicher ruhender Verkehr durch die umliegenden Straßen aufgenommen werden muss. Von daher wird die Anzahl notwendiger Stellplätze und Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Gebieten WR [1] und WR [2] mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Nachweis nur eines notwendigen Stellplatzes pro Wohneinheit auf den privaten Grundstücken gemäß § 51 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) hätte zur Folge, dass bei weiteren vorhandenen Fahrzeugen die umliegenden Wohnstraßen und deren öffentliche Stellplätze noch mehr eingeschränkt wären. Die Gemeinde kann gem. § 51 Abs. 4 BauO NRW für abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle die Anzahl notwendiger Stellplätze oder Garagen durch Satzung bestimmen.

8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Aulgasse an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt zum Teil über die vorhandenen Straßen Goethestraße und Schillerstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10/9 als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, sowie im Wesentlichen über eine neu zu errichtende Planstraße mit Wendehammer, die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich“ (gem. VZ 325 StVO) festgesetzt wird. Das bedeutet, dass zukünftig auf der neu herzustellenden Mischfläche in der vollen Breite der Straße Kinderspiele erlaubt sein werden. Die im Bereich der Planstraße ursprünglich als Besucherstellplätze gedachten Parkmöglichkeiten werden nicht mehr realisiert. Somit muss der motorisierte Besucherverkehr in angrenzenden Straßen auf öffentlichen Plätzen oder bei den Eigentümern auf dem Privatgrundstück untergebracht werden. Da bereits heute im Umfeld des Plangebietes ein erhöhter Parkdruck besteht, soll jedoch möglichst vermieden werden, dass aus dem neuen Wohnquartier zusätzlicher ruhender Verkehr durch die umliegenden Straßen aufgenommen werden muss. Von daher wird die Anzahl notwendiger Stellplätze und Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Gebieten WR [1] und WR [2] mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Auflage nur eines notwendigen Stellplatzes auf den privaten Grundstücken gemäß § 51 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. V. m. der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) hätte zur Folge, dass bei weiteren vorhandenen Fahrzeugen die umliegenden Wohnstraßen und deren öffentliche Stellplätze noch mehr eingeschränkt wären. Die Gemeinde kann gem. § 51 Abs. 4 BauO NRW für abgegrenzte

Teile des Gemeindegebietes oder bestimmte Fälle die Anzahl notwendiger Stellplätze oder Garagen durch Satzung bestimmen.

Von der Planstraße aus ist eine fußläufige Anbindung an die Rilkestraße vorgesehen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entsprechend des städtebaulichen Konzeptes der Stadtbetriebe Siegburg AöR eine „öffentliche Grünfläche“ fest, die als Quartiersplatz für das neue Wohngebiet dienen soll. Der Platz soll Gelegenheit zum Verweilen bieten, als Kommunikationszone dienen und kann darüber hinaus von Kindern als Spielfläche genutzt werden. Durch die geplante Anpflanzung von Hecken und Bäumen soll ein attraktiver öffentlicher Raum entstehen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist weiterhin eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ausgewiesen. Eine ständige Zugänglichkeit zur bestehenden Transformatorstation ist zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für das Plangebiet wird die vorhandene Trennkanalisation in der Schillerstraße verlängert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist an die neu herzustellende Trennkanalisation innerhalb des Plangebietes anzuschließen.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet noch nicht vorhanden. Die Medien werden im Zuge der entwässerungstechnischen Erschließung (siehe 9.1) mitverlegt.

Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt von der Schillerstraße.

Über die im Plangebiet befindliche Transformatorstation wird die Stromversorgung im Plangebiet sichergestellt.

Die Telekommunikationsleitungen binden an die Station in der Rilkestraße an. Die Telekom sieht innerhalb des Plangebietes einen Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH-Technologie vor.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Goethestraße, Schillerstraße) bzw. über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen sowie die neu zu errichtende Straße einschließlich Wendeanlage sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

9.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Bauform, Höhe und Ausrichtung der geplanten 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.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen.

Die Auswirkungen der Planung wurden vom Ingenieur Büro I. Rietmann in einem Umwelt-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 10/9 geklärt und werden nachfolgend näher beschrieben. Zur ökologischen Potenzialabschätzung erfolgte eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt sowie der potenziellen Auswirkungen durch das Planvorhaben. In diesem Zusammenhang wurden die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur und sonstige Sachgüter näher betrachtet und bewertet.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung näher beschrieben. Einzelheiten sind dem Umwelt-Fachbeitrag zu entnehmen, der dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Auswirkungen auf Flora und Fauna:

Das Umweltgut Flora wird durch die Überprägung des vorhandenen Biotopbestandes beeinträchtigt. Die Flächen sind jedoch bereits jetzt als stark anthropogen überprägt einzustufen. Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten und somit zu einer negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Fauna. Durch den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und die Neuanlage von Gartenflächen kann der Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna abgemildert werden. Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Boden und Wasser:

Die Umweltgüter Boden und Wasser werden vor allem durch Neuversiegelungen und Bodenbewegungen negativ belastet. Die Planung ist vor dem Hintergrund zu bewerten, dass ein Großteil des Plangebietes bereits stark anthropogen überformt ist.

Auswirkungen auf Klima und Luft:

Bei dem Schutzgut Klima und Luft ist von einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Verlusts von Vegetationsfläche auszugehen. Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen geringfügig mehr belasten.

Auswirkungen auf das Orts- und Siedlungsbild:

Die zukünftigen Gebäude werden für die direkten Anwohner eine Veränderung des Landschaftsbildes bedingen. Eine Fernwirkung wird von dem neu erschlossenen Gebiet nicht ausgehen. Durch die Gartenflächen und Anpflanzung von Gehölzen im Plangebiet entstehen neue Grünstrukturen, so dass sich das neue Wohngebiet gut in die umgebenden Wohnsiedlungen einpassen wird.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit:

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes sind neben den geplanten Lärmschutzwänden passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) im Plangebiet vorzusehen.

Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter:

Der Umweltparameter „Kultur und sonstige Sachgüter“ kann bei Einhaltung der im Umwelt-Fachbeitrag beschriebenen Vorgaben als unbedenklich eingestuft werden.

Zur Reduzierung der Eingriffswirkungen werden folgende ergänzende Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

1. Die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Baumfällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und sind aufgrund des Brut- und Niststättenschutzes in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
2. Schutz vorhandener angrenzender Gehölzbestände nach DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

Besonders hervorzuheben aus der DIN 18 920 sind folgende Vorgaben:

- Zum Schutz gegen mechanische Schäden (z.B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Baufahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind zu erhaltende Bäume im Baubereich durch einen 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu schützen. Er soll den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m, bei Säulenform zuzüglich 5,00 m nach allen Seiten. Kann aus Platzgründen nicht der gesamte Wurzelbereich geschützt werden, soll der zu schützende Bereich möglichst groß sein und insbesondere die offene Bodenfläche umfassen.
- Ist das Aufstellen eines Zaunes im Ausnahmefall nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2,00 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- Im Wurzelbereich soll kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragsdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanzen, die Bodenverhältnisse sowie die Art des Materials berücksichtigt werden. Der Bodenauftrag soll sektoral erfolgen, die Belüftungssektoren sollen mindestens ein Drittel des Wurzelbereiches umfassen.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 m.
- Der Wurzelbereich darf durch ständiges Begehen, durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung nicht belastet werden. Ist eine befristete Inanspruchnahme des Wurzelbereichs nicht zu vermeiden, muss die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden. Sie ist mit einem druckverteilenden Vlies und mit einer mindestens 20 cm dicken Schicht aus dränschichtgeeignetem Material abzudecken, auf die eine feste Auflage aus Bohlen oder Ähnlichem zu legen ist.

Schutzgut Boden / Wasser:

3. Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten.
4. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
5. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.
6. Das notwendige Einbringen von nicht autochthonem Bodenmaterial (inkl. Sand) ist so gering wie möglich zu halten.
7. Baumaterialien sind zentral zu lagern zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatte, Verwendung von Geotextilmatten oder Baggermatratzen zum Schutz des Bodens und Untergrundes).
8. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Treibstoffe und Öle, ist in der Ausschreibung festzuschreiben und besondere Vorsichtsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Behältern in doppelwandiger Ausführung oder Lagerung auf dichten Auffangwannen) sind anzuordnen.
9. Das Betanken von Baumaschinen sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten dürfen nur auf entsprechend abgedichteten Plätzen erfolgen, von denen keine Gefährdung von Gewässern und Grundwasser ausgeht. Ölbindemittel muss bereitgehalten werden.
10. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und Treibstoffverluste aufweisen.

Schutzgut Mensch:

11. Lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte sind bevorzugt einzusetzen.
12. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter minimiert werden, so dass mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

11. Belange des Artenschutzes

In der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) wurde ermittelt, ob und welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/9 entstehen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind die

europäischen Vogelarten und Anhang IV – Arten der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) zu berücksichtigen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG für ubiquitäre Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann. Deshalb werden folgende Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung im Bebauungsplan festgesetzt:

V1 - baubedingt: Bauzeitpunkt – Optimierung

Die Beseitigung der Vegetation und vorbereitende Maßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Dies ist der Zeitraum der Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Beseitigung der Vegetation und vorbereitender Maßnahmen haben daher außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September zu erfolgen. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt. Bei einer Vorhabenumsetzung im Zeitraum 1. März bis 30. September sind die im Winter geräumten bzw. gerodeten Flächen bis zum Beginn der Inanspruchnahme durch geeignete Maßnahmen (Freischneiden, Entfernen von Holzmieten) vegetationsfrei zu halten, damit sich keine Brutvögel darauf ansiedeln).

V2 - baubedingt: Ökologische Baubegleitung

Falls die Baufeldfreimachung innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden soll, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung durchzuführen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können. Die Kontrolle erfolgt kurzfristig vor Beginn der Bauarbeiten. Falls es zu Nachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Vogelarten kommt, müssen die Bauarbeiten bis zum Verlassen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die jeweiligen Arten verschoben werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (in Anlehnung an MKUNLV 2013) zur Vermeidung, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden, sind für das Vorhaben nicht notwendig.

Nähere Einzelheiten sind der v. g. Artenschutzprüfung zu entnehmen, die dieser Planbegründung als Anlage beiliegt.

12. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/9 wurde die dort geplante Errichtung von Wohnbebauung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, schalltechnisch untersucht und die vorhandenen / zukünftig zu erwartenden Geräuschimmissionen bewertet. Hierbei wurden die Straßen- und Flugverkehrsgeräuschquellen einbezogen.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, bei der die Gesamtverkehrsgeräuschsituation zu berücksichtigen ist, werden die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes (Tag: 55 dB(A), Nacht: 45 dB(A)) im südwestlichen Plangebietsbereich und eines Reinen Wohngebietes (Tag: 50 dB(A), Nacht: 40dB(A)) im restlichen Plangebietsbereich zur Tageszeit und zur Nachtzeit in allen Etagen generell überschritten. Um die Planung in Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften bringen zu können, wurden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen festgesetzt

12.1 Gesamtverkehrslärm

Lärmvorbelastungen sind durch die an das Plangebiet angrenzenden Straßen, insbesondere die Schillerstraße und die Goethestraße, gegeben, sowie durch den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Parkplatz mit 16 Stellplätzen.

Zudem liegt das Plangebiet ca. 9 km südöstlich des Köln/ Bonner Flughafens. Je nach Windrichtung finden An- und Abflüge über das Plangebiet statt, sodass hier ebenfalls eine Lärmvorbelastung vorliegt. Obwohl das Plangebiet nicht innerhalb eines Lärmschutzbereiches bzw. nicht innerhalb einer Fluglärm-Schutzzone des bestehenden Flughafens Köln/Bonn liegt, ist der Fluglärm in der Gesamtlärbetrachtung zu berücksichtigen.

Der zu erwartende Quell- und Zielverkehr des Plangebiets ist weder auf bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen noch ausgehend vom geplanten Straßenneubau (Erschließungsstraße zum Plangebiet) für das Vorhaben beurteilungsrelevant.

Die Gesamtverkehrsgeräuschsituation (Straßen- und Flugverkehr) wurde berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten für die geschosshöhen EG (Außenwohnbereich), 1. OG, 2. OG sowie zudem für den südlichen Plangebietsbereich für ein 3. OG bzw. ausgebautes DG zur Tages- und Nachtzeit dargestellt worden. Informativ wurde im Fachbeitrag zudem separat die Straßenverkehrsgeräuschsituation dargestellt.

Laut Schallgutachten liegen die Gesamtverkehrsgeräusche im Plangebiet größtenteils bei 55-60 dB(A). In den Randbereichen im Norden, angrenzend an die Goethestraße, liegen die Werte bei 60-65 dB(A). Im Westen des Plangebietes werden mit 70-75 dB(A) die höchsten Werte dargestellt.

Einzelheiten bzgl. der Verkehrsgeräuschsituation und der Beurteilung der Verkehrsgeräusche nach DIN 18005 sind dem Untersuchungsbericht (Kapitel 4 und 5) zu entnehmen, der dieser Planbegründung anliegt.

12.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Untersuchungen wurden schalltechnische Voruntersuchungen hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen durchgeführt. Die mit der Stadt Siegburg abgestimmte Schallschutzvariante (Lärmschutzwände) wurde in dem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung als erforderliche Maßnahme generell zugrunde gelegt.

Nördlich sowie südlich der vorgesehenen Erschließungsstraße zum Plangebiet werden östlich der Schillerstraße entlang der Grundstücksgrenzen zwei Lärmschutzwände (Lsw) jeweils in 2 m Höhe (über dem jeweilig angrenzenden Straßenoberflächenniveau) gem. Planzeichnung festgesetzt. Die Lärmschutzwände sind gemäß ZTV-Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ auszuführen. Hierbei ist eine Schalldämmung DL_R von mindestens 25 dB (Gruppe B 3, gemäß ZTV-Lsw 06) für die Lärmschutzwände sicherzustellen.

Die akustische Auswirkung der Lärmschutzwände verbessert die Geräuschsituation deutlich, vermeidet weitere Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. vermindert die Höhe der Überschreitung, verhindert Überschreitungen aber nicht generell. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen mit dem Ziel, die verbleibenden Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird zudem auf den Einfluss des Fluglärms in der Gesamtlärbetrachtung hingewiesen, dessen Abschirmung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen kaum realisierbar ist.

Einzelheiten gehen aus dem Untersuchungsbericht (Kapitel 6.1 – Aktive Schallschutzmaßnahmen) hervor.

12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in Gebäuden werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen festgesetzt. Die Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche (LPB) I bis IV nach DIN 4109 flächenmäßig festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche wurden auf Basis einer freien Schallausbreitung ohne jegliche Bebauung und unter Berücksichtigung der beiden Lärmschutzwände innerhalb des Plangebiets ermittelt. Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.

Wegen der geringen Anforderungen sind die Lärmpegelbereiche I und II zumeist bereits Standard beim Neubau, selbst der Lärmpegelbereich III bedingt bei Neubauten nur leicht erhöhte Anforderungen.

In den textlichen Festsetzungen wurde festgelegt, dass im Baugenehmigungsverfahren bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen werden kann, so kann beispielsweise an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht werden.

Zur Sicherung des erforderlichen passiven Schallschutzes ist die konkrete Bauausführung (u.a. Außenwand, Dach, Fenster etc.) durch einen entsprechenden Schallschutz-Nachweis zu überprüfen.

Die volle Wirksamkeit der Schalldämmung einer Außenfassade bzw. im Einzelnen von Fenstern ist nur dann gegeben, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßbelüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar ist. Deshalb wird festgesetzt, dass an Schlafräumen, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen ist.

Hinsichtlich von Rolladenkästen wird festgesetzt, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und der DIN 4107 entnommen werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, die Wohn- bzw. insbesondere die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

13. Boden

Nach dem Abriss des Schulgebäudes (ehemalige belgische Schule) wurde die verbleibende Kellergrube bis ca. 0,50 m unter GOK mit Kiessand verfüllt. Darüber wurden 0,30 m eines Lehm-Sand-Gemisches sowie als Abschluss ca. 0,20 m Mutterboden aufgebracht. Der Kiessand wurde lagenweise aufgebracht und jede Lage verdichtet. Außerhalb des ehemaligen Schulgebäudes liegt ebenfalls aufgefülltes Material vor mit Anteilen an Ziegelbruchstücken, Bauschutt, Asche- und Holzresten.

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR beauftragten die Kühn Geoconsulting GmbH, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/9, für den Grundstücksbereich der ehemaligen belgischen Schule schutzgutbezogene Oberbodenuntersuchungen durchzuführen. Die Vorgehensweise und der Umfang der Untersuchungen wurden vorab mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, abgestimmt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Oberbodenuntersuchung für das Plangebiet sowie einer ergänzenden Bodenuntersuchung zusammenfassend dargestellt.

Die Bodenqualität wurde auf Grundlage der erhobenen Daten für die einzelnen geplanten Grundstücke für den Wirkungspfad Boden-Mensch in 0-35 cm Tiefe bewertet und für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze in 0-60 cm Tiefe. Die Bewertung erfolgte anhand des Prüfwertes Benzo(a)pyren nach BBodSchV (andere geprüfte Parameter zeigten keinerlei Auffälligkeiten in den Ergebnissen auf). Außerdem wurde die Auffüllung auf den Summenparameter polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht und eine abfallbezogene Bewertung der Proben im Vergleich der LAGA-Richtlinien vorgenommen (Definition LAGA: Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Der Prüfwert Benzo(a)pyren ~~wird~~ *wurde* im zentralen Bereich des Plangebietes für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sowie für den nördlich daran angrenzenden Bereich zusätzlich für den Wirkungspfad Boden-Mensch überschritten. Auf den übrigen Flächen wurden die Prüfwerte eingehalten. Die exakte Lage der Grundstücke ist dem Lageplan der Bodenuntersuchungen der Kühn Geoconsulting GmbH (2015a) zu entnehmen. Die PAK-Konzentration entspricht gegenüber den Grenzwerten der LAGA-Richtlinie im nördlichen und zentralen Bereich des Plangebietes der Zuordnungsklasse Z 2 (Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherheitsmaßnahmen). Die übrigen Bereiche entsprechen der Zuordnungsklasse Z 0 (uneingeschränkter Einbau) (LAGA-Richtlinie, 2004). Nähere Einzelheiten gehen aus den jeweiligen Bodenuntersuchungen der Kühn Geoconsulting GmbH hervor, die dieser Begründung als Anlage beiliegen.

Die Prüfberichte wurden seitens des Auftraggebers dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorgelegt. Die Fachbehörde bezog mit Schreiben vom 22.05. und 10.06.2015 zu den Untersuchungsergebnissen Stellung und zeigte hinsichtlich der Überschreitung der Prüfwerte Boden-Nutzpflanze und z. T. Boden Mensch für das Nutzungsszenario Wohngebiete Möglichkeiten im weiteren Umgang mit den belasteten Böden auf.

In Bezug auf das Bebauungsplanverfahren regte das Amt für technischen Umweltschutz an, die Flächen, bei denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben waren, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen und die in der Stellungnahme angeführten Hinweise zu Altlasten und Abfall in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Das Technische Amt für Umweltschutz teilte mit, dass darüber hinaus im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen erforderlich seien. Auf eine Kennzeichnung der belasteten Flächen in der Planzeichnung des Bebauungsplan wurde verzichtet, da die Stadtbetriebe Siegburg AöR der Stadtplanungsabteilung mit Schreiben vom 30.07.2015 mitteilten, dass der erforderliche Bodenaustausch auf dem Gelände der ehemaligen belgischen Schule zwischenzeitlich stattgefunden habe und die abschließende Abfuhr/Entsorgung der letzten Restfläche in den nächsten Tagen erfolgen solle. Vorsorglich wurden jedoch die entsprechenden Hinweise zu Altlasten und Abfall gem. Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises zur Offenlegung in den Textteil des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.

Inzwischen setzten die Stadtbetriebe Siegburg AöR das Amt für technischen Umweltschutz über die durchgeführten Sanierungsarbeiten in Kenntnis. Die Arbeiten wurden gutachterlich begleitet, im Anschluss wurde der zuständigen Fachbehörde eine Dokumentation der durchgeführten Arbeiten vorgelegt. Zwei Abschlussberichte ergänzen die Bodenuntersuchungen und sind als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.

Während der Durchführung der Offenlegung teilte dann das Amt für technischen Umweltschutz per E-Mail-Schreiben vom 24.08.2015 mit, dass aufgrund der durchgeführten Erdarbeiten (60 cm Bodenaustausch auf den nachweislich mit Benzo(a)pyren belasteten Flächen) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Maßnahmen erforderlich seien. Das Fachamt bestätigt, dass die verfüllten Böden die Anforderungen des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelten Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen einhalten. Da kulturfähiger Boden erst im Zuge der einzelnen Bauvorhaben aufgebracht werden soll, sind hierbei die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Bei Erdarbeiten zur Herstellung von Baugruben fallen weiterhin Böden an, die gem. LAGA Boden 2004 mindestens als Z2-Material zu entsorgen sind. Das Aufbringen von kulturfähigem Oberboden und die ordnungsgemäße Entsorgung von Bodenaushub sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge) ist der Rhein Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Boden- und Grundwasserschutz, als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

14. Bodendenkmalschutz

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10/9 im Randbereich des Bodendenkmals Töpferiesiedlung Aulgasse liegt. Von daher wird angenommen, dass sich hier im Boden Töpferiabfälle befinden.

Auf dieser Grundlage kommt für die Fläche bzw. für Teile der Fläche § 29 DSchG NW zur Anwendung. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eingetragen oder vermutet) verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Einzelheiten hierzu sind im Vorfeld der Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg zu regeln.

Unabhängig hiervon wird auf die §§ 15, 16 und 29 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Bei der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15. Bodenordnung und Kosten

Die Flächen der ehemaligen belgischen Schule befinden sich seit Herbst 2013 im Eigentum der Stadtbetriebe Siegburg AöR. Die Flächen südlich der Straße am Brungshof sind im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Siegburg. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren anfallenden Kosten werden von den Stadtbetrieben Siegburg AöR getragen.

Siegburg, 13.01.2016

gez. Stephan Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt