KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 10/7

Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen
Am Brungshof, Lessingstraße,
Goethestraße und An den Seeswacholdern

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 5

3. Verfahrensablauf 5

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht 9

4.1 Regionalplan 9

4.2 Flächennutzungsplan 9

4.3 Bebauungsplan 9

5. Derzeitige Nutzung 10

6. Beschleunigtes Verfahren 10

7. Planinhalt 11

7.1. Art der baulichen Nutzung 11

7.2. Maß der baulichen Nutzung 11

7.2.1 Grundflächenzahl 11

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse 11

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen 11

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... 12

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 12

7.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 12

7.6 Verkehrsflächen 12

7.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW 13

7.7.1 Dachform, -neigung und Dachaufbauten 13

7.7.2 Gestaltung der Vorgärten 13

7.7.3 Gestaltung von Doppelhäusern 13

7.7.4 Errichtung von Staffelgeschossen 13

7.7.5 Einfriedungen 13

8. Erschließung 14

9. Ver- und Entsorgung 14

9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung 14

9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation 14

9.3. Abfallentsorgung 14

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen 14

11. Belange des Artenschutzes 15

12. Lärmimmissionen 17

12.1 Straßenverkehr 17

12.2 Fluglärm 17

12.3 Passive Schallschutzmaßnahmen 17

13. Bodenordnung und Kosten 17

14. Hinweise 18

14.1 Kampfmittel 18

Anlagen :

1 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/7 in Siegburg, 06.08.2015, Kramer Schalltechnik GmbH, 53757 Sankt Augustin

2 Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG, 06.10.2015, HKR – Müller Hellmann Landschaftsarchitekten, 51580 Reichshof

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, am nordöstlichen Rand der Siegburger Innenstadt. Es ist auf der Südseite begrenzt durch die Straße „Am Brungshof“, auf der Westseite durch die Lessingstraße, auf der Nordseite durch die Goethestraße und die Straßen „An den Seeswacholdern“ und auf der Ostseite durch eine private Parkanlage und vorhandene Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 14.500 qm und ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

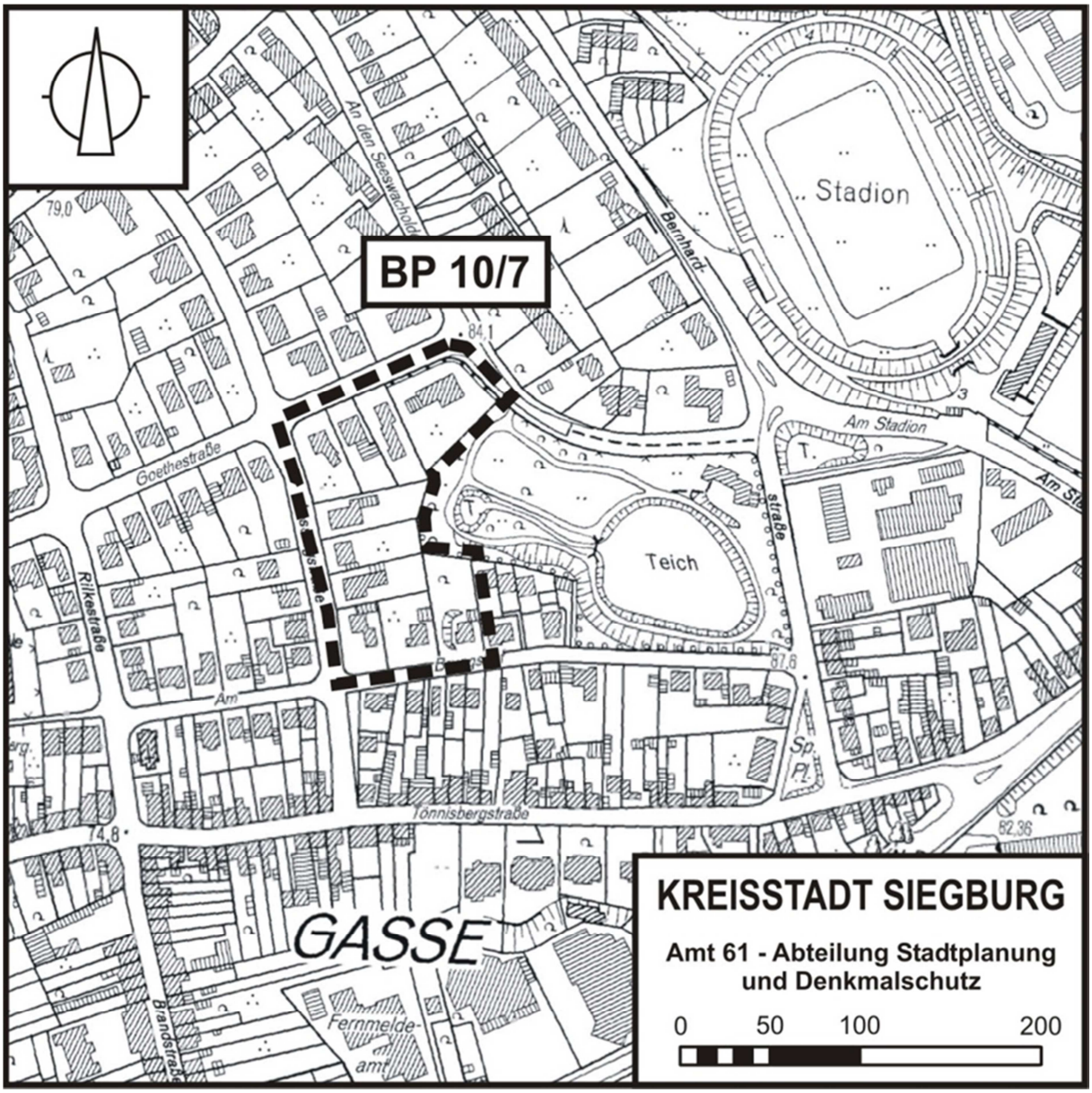


Abb.1 : BP 10/7 - Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung war ein im Oktober 2009 eingereichter Bauantrag zur Errichtung von zwei 5-Familienhäusern mit 2 Vollgeschossen, Staffelgeschoss und einer die beiden Baukörper verbindenden Tiefgarage innerhalb des im Übersichtsplan markierten Bereiches. Obwohl die geplante Bebauung im Wesentlichen den Festsetzungen des bislang an dieser Stelle wirksamen Bebauungsplanes 10/3 entsprach, hätte sie im Falle der Realisierung, aufgrund ihres Erscheinungsbildes und ihrer Größe, städtebaulich störend gewirkt.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/7 soll mit einem engeren Festsetzungsrahmen erreicht werden, dass im Vergleich zur vorhandenen Bebauung auffällig größere Gebäude, die nach den Festsetzungen des derzeit wirksamen Bebauungsplanes genehmigt werden müssten, zukünftig unzulässig sind.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 26.11.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/7 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern, die bisherigen baulichen Möglichkeiten entlang der Lessingstraße, Goethestraße und der Straße Am Brungshof einzuschränken, und eine Teilfläche der östlich angrenzenden Parkanlage, die nach den bislang gültigen Bebauungsplan-Festsetzungen z.T. baulich genutzt werden könnte, als private Grünfläche planungsrechtlich zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss bezog sich auf den im nachfolgenden Übersichtsplan (Abb. 2) abgegrenzten Bereich. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des BP 10/7 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

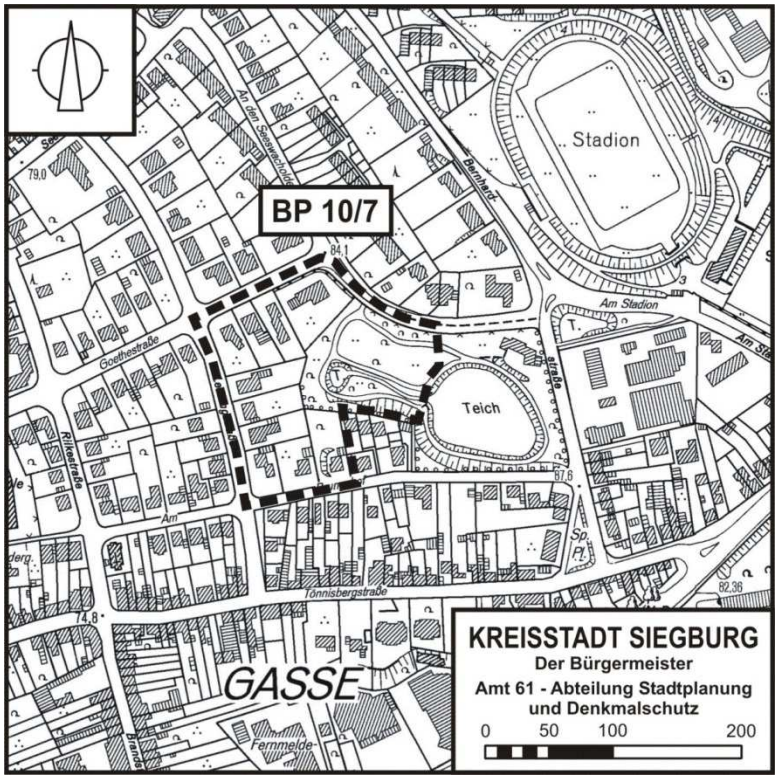


Abb.2 : BP 10/7 - Abgrenzung des Plangebietes (Nov.2009)

Frühzeitige Beteiligung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 30.11.2009 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.01. bis 22.01.2010 durchgeführt.
Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen wurden vom städtischen Planungsausschuss am 10.02.2010 zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geplanten Festsetzungen im Bereich der o.g. Parkanlage wurde seitens der Stadtverwaltung die Durchführung erforderlicher Untersuchungen angekündigt.

Beschluss zur Änderung der Plangebietsabgrenzung:

Aufgrund von Einwendungen der Eigentümer der am östlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Parkanlage, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden, insbesondere der Forderung, die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten am nordwestlichen Rand der Parkanlage unverändert zu lassen, wurde das Aufstellungsverfahren zunächst nicht fortgeführt, sondern mit den Eigentümern nach einer Kompromisslösung gesucht, die sowohl die Belange der privaten Eigentümer als auch das städtische Planungsziel berücksichtigt. Die Eigentümer der Parkanlage entwickelten dann die Idee, den Grundstücksbereich Ecke Bernhardstraße / An den Seeswacholdern einer Bebauung zuzuführen.

Nach der teilweisen Veräußerung der Parkanlage an eine Investorengemeinschaft beantragten die Käufer im Juli 2014 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gem. § 12 BauGB mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich des Parkgrundstücks (Ecke Bernhardstraße / An den Seeswacholdern) zu schaffen. Die vorhandene Parkanlage soll weitgehend erhalten bleiben.

Die bisherigen Eigentümer beantragten, die in ihrem Eigentum verbliebene Restfläche auf der Westseite der Parkanlage als sogenanntes Fremdgrundstück in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen und stimmten einer Überplanung der an dieser Stelle bislang festgesetzten überbaubaren Fläche bzw. der Festsetzung dieses Bereiches als Grün- und/oder Ausgleichsfläche schriftlich zu.
Den Anträgen entsprechend beschloss der Planungsausschuss am 17.09.2014 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 für die im nachfolgenden Übersichtsplan (Abb. 3) mit schwarzer Strichlinie eingefasste Grundstücksfläche.

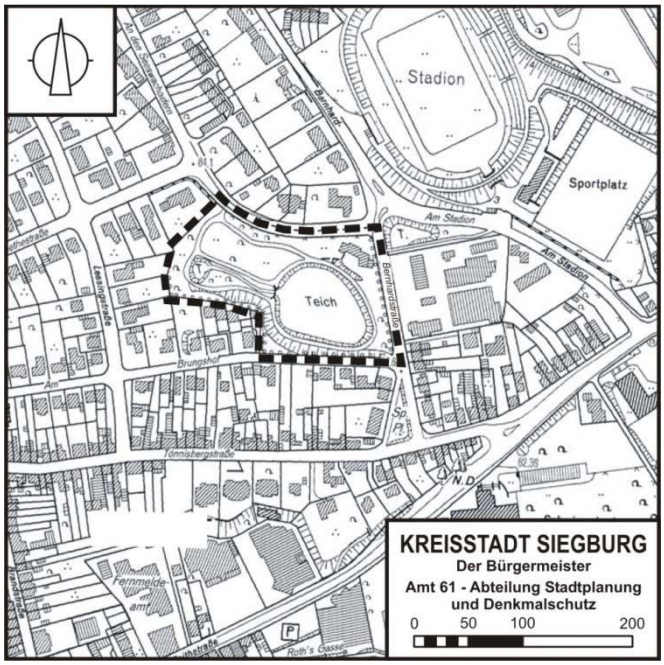


Abb.3 : VBP 12/1 - Abgrenzung des Plangebietes (Juli 2014)

Da das (vorhabenbezogene) Bebauungsplangebiet 12/1 die gesamte Parkanlage umfasst, beschloss der städtische Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.03.2015 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes 10/7 (s. Übersichtsplan „Abb. 4“). Die Flurstücke 5395, 5396, 5397, 5398, 5170 und eine Teilfläche des Flurstücks 5399, die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden sollten, wurden vom räumlichen Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10/7 abgetrennt.

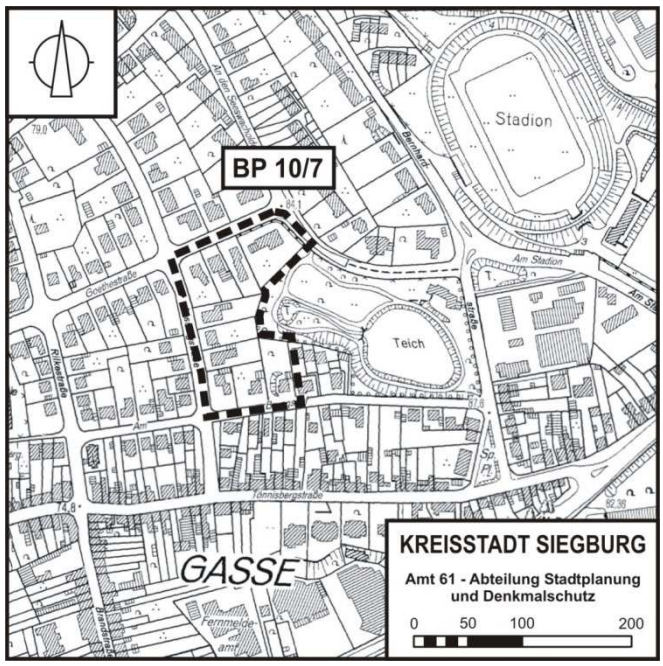


Abb.4 : BP 10/7 – geänderte Abgrenzung des Plangebietes (Febr. 2015)

Offenlage des Planentwurfs

Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sind im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Auf den Gebäudebestand bezogen, wurde die Bebauungstiefe der straßenseitigen überbaubaren Fläche, in der bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen zulässig sein sollen, teils von 14 Meter auf 15 Meter vergrößert, und im Gegenzug die Bebauungstiefe der daran anschließenden (rückwärtigen) überbaubaren Fläche, in der eingeschossige Anbauten vorgesehen sind, von 6 Meter auf 5 Meter verkleinert. Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudebreite sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppelhäuser auf 18 Meter beschränkt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde von 10 Meter auf 11 Meter erhöht.

- Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone, sollen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen max. 1,50 Meter überschreiten dürfen.

- Die bereits im Vorentwurf enthaltenen Regelungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden ergänzt.
  In Hinblick auf die neuere Bestandsbebauung sollen unterirdische Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, in Verbindung mit der Auflage, dass Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, zu begrünen sind.

- Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wurde im Vergleich zum Vorentwurf differenzierter festgesetzt. In Einzelhäusern sollen max. 3 Wohnungen, in einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte zulässig sein.

- In Hinblick auf Baukörper, die im Plangebiet und seiner Umgebung in den letzten Jahren realisiert wurden, sollen im Plangebiet (entgegen der ursprünglichen Planung) zukünftig nicht nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig sein, sondern auch Flachdächer. Staffelgeschosse sind ebenfalls zulässig. Außerdem wurden in den Bebauungsplanentwurf textliche Festsetzungen aufgenommen, die sich auf die Gestaltung von Doppelhäusern und Grundstückseinfriedungen beziehen.

- Auf Grundlage eines schalltechnischen Planungsgutachtens wurden Lärmpegelbereiche, Schalldämmmaße und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

- Außerdem wurden Hinweise zu den Themen Kampfmittel, Fluglärm und Abfallwirtschaft, sowie auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung ein Hinweistext zu sog. Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 16.02.2016, mit dem Entwurf des BP 10/7 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage des Planentwurfs) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses am 02.03.2016 lagen die Entwurfsunterlagen dann in der Zeit vom 10.03. bis 15.04.2016 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und über die Offenlage informiert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden nur seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf wurden nicht mehr vorgenommen.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 19.05.2016 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 23.06.2016 den entsprechenden Beschluss zur Abwägung und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 10/7 trat am 06.07.2016 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.
Die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes gelten bislang die Bestimmungen des seit 1962 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/3, der seit 1964 im Bereich südlich der Straße „An den Seeswacholdern“ durch den Bebauungsplan Nr. 10/3, 1 Änderung überdeckt wird. Für den Geltungsbereich des BP 10/7 setzen beide Pläne „Reines Wohngebiet“ (B bzw. WR) mit offener Bauweise und bandartigen, überwiegend 20 Meter tiefen überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 fest. Die sogenannten Baufenster werden straßenseitig durch Baulinien, rückwärtig und seitlich durch Baugrenzen eingefasst. Entlang der Goethestraße, Lessingstraße und „Am Brungshof“ sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Im Eckbereich Goethestraße und der Straße „An den Seeswacholdern“ sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/3, 1 Änderung wurde für die eingeschossige Bebauung eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, für die zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern und großen Gartenflächen geprägt. Die Grundstücke sind zwischen 550 qm und 2000 qm groß (gerundete Zahlen).

Abb.5 : Luftbild

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. 10/7 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dadurch wird eine Reduzierung des Planungsaufwands und die Senkung der Planungskosten erreicht, 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 Monitoring-Maßnahmen entfallen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/7 wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festlegung entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/3 und der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Gem. den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Bebauungsplan 10/7 Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

Gem. den Bestimmungen des § 3 Abs. 3 BauNVO können im Plangebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und außerdem sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden. Bedingung für die Ausnahme ist der Nachweis, dass alle notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet sowie in seinem Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dieser Wert liegt über der bisherigen Festsetzung (GRZ 0,3) des Bebauungsplanes 10/3, um die im Bebauungsplan 10/7 festgelegten überbaubaren Flächen in Gänze baulich nutzen zu können. Die in § 17 BauNVO für reine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) bleibt weiterhin unterschritten.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen. Der bisherigen Festsetzung entsprechend werden im WR[1] (straßenseitig) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im WR[2] (rückwärtiger Bereich der überbaubaren Flächen) ist nur ein Vollgeschoss zulässig, um unmaßstäbliche Anbauten oder Neubauten verhindern zu können.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse sind Wand- und First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt, um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen zu können. Die gewählten Maße orientieren sich an den höchsten Gebäuden im Plangebiet und seiner Umgebung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den bisherigen Festsetzungen und der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und der Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. Sie werden straßenseitig durch „Baulinien“ begrenzt, auf denen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Die rückwärtigen und seitlichen Abgrenzungen werden durch „Baugrenzen“ bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Um die Entstehung unverhältnismäßig großer Baukörper verhindern zu können, werden anstelle grundstücksübergreifender bandförmiger Bauflächen kleinere überbaubaren Flächen mit seitlichem Abstand zur jeweiligen Grundstücksgrenze festgesetzt, die in zwei Bereiche unterteilt sind. Während straßenseitig in einer Bautiefe von 15 Metern zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen, muss rückwärtig eingeschossig gebaut werden. Da die mögliche Gesamtbautiefe im Wesentlichen der bisherigen Festsetzung entspricht, können auch weiterhin Anbauten oder nach Abriss auch größerflächige Neubauten errichtet werden.
Die Festsetzung der maximal zulässigen, straßenseitigen Gebäudelänge bezieht sich auf die größeren überbaubaren Grundstücksflächen und orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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.

Zum Schutz des Bodens werden in den Gärten Nebenanlagen eingeschränkt und in den Vorgärten, bis auf Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen, ausgeschlossen.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten bleibt eine geringe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

7.6 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenflächen (Teilflächen der Straßen Am Brungshof, Lessingstraße, Goethestraße und An den Seeswacholdern) werden gemäß der vorhandenen Nutzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

7.7 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.

7.7.1 Dachform, -neigung und Dachaufbauten

Mittels der Festsetzungen der Dachform und -neigung sowie zu Dachgauben und Zwerchhäusern soll erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzung ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

7.7.2 Gestaltung der Vorgärten

Auf die vorhandenen Außenanlagen und die bisherige Festsetzung (Private Grünflächen - Vorgarten) bezogen, werden in den Textteil des Bebauungsplanes 10/7 Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten aufgenommen.

7.7.3 Gestaltung von Doppelhäusern

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

7.7.4 Errichtung von Staffelgeschossen

In Hinblick auf die Bestandsbebauung im Plangebiet und im nahen Umfeld ist die Errichtung von Staffelgeschossen innerhalb des gesamten Plangebietes zulässig unter Berücksichtigung der festgesetzten Anzahl zulässiger Vollgeschosse und der festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen.

7.7.5 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. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten (Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere wie Igel, Mäuse etc.).
Transparente Lösungen (z.B. Stabgitterzaun oder auch Kombinationen aus Mauerwerkspfeilern und Zaunelementen) sind zulässig. Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

8. Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhanden Straßen Am Brungshof, Lessingstraße, Goethestraße und An den Seeswacholdern, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10/7 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.
Das Plangebiet ist u.a. über die nahegelegene Aulgasse westlich des Plangebietes und die Zeithstraße, die südlich des Plangebietes verläuft, an das überörtliche Straßennetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die vorhandenen Kanalleitungen sind in Hinblick auf die mögliche Nachverdichtung (Neubauten / zusätzliche Wohneinheiten) ausreichend dimensioniert.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.
Da es sich um ein bereits baulich genutztes Plangebiet handelt, ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme bzw. des Telekommunikationsnetzes nicht erforderlich.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Am Brungshof, Lessingstraße, Goethestraße und An den Seeswacholdern) entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

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, wurde auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Außerdem ist die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring-Maßnahmen entfallen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im vorliegenden Fall ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umweltgüter aus.

11. Belange des Artenschutzes

Für die Planung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung (ASP) gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachzuweisen.

Die Artenschutzprüfung ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bau- oder Planvorhabens, welche nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann. Grundlage für die Artenschutzprüfung ist der angefügte Fachbeitrag Artenschutz (ASP Stufe I) des Planungsbüro HKR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für die europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Darüber hinaus werden die „nur“ national geschützten Arten („besonders geschützte Arten“) in der ASP berücksichtigt, da auch für diese die artenschutzrechtlichen Verbote uneingeschränkt Anwendung finden.

Die Artenschutzprüfung Stufe I erfolgt als Risikoeinschätzung, da eine differenzierte Bestandserfassung der planungsrelevanten Arten aufgrund der absehbar geringfügigen Auswirkungen für entbehrlich gehalten wird. Allerdings wurden im Rahmen der Aufstellung des östlich an den BP Nr. 10/7 angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/1 „Wohnen am See“ das Vorkommen der Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Amphibien (Kammmolch) untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in die ASP Stufe I zum BP Nr. 10/7 mit eingeflossen. Für nicht untersuchte Arten wird bei artenschutzrechtlicher Beurteilung davon ausgegangen, dass planungsrelevante Arten im Zweifelsfall potenziell im Wirkbereich des Eingriffs vorkommen können (Worst-Case-Betrachtung).

Die Einschätzung der im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorgefundenen Biotopstrukturen und Habitate sowie die Auswertung der Liste der schutzwürdigen Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat ergeben, dass im Wirkbereich des Eingriffs streng oder besonders geschützte Arten vorkommen könnten. Das Landschafsinformationssystem des LANUV (LINFOS) weist für den Quadranten 3 im Messtischblatt 5109 „Lohmar“, in dem das Plangebiet liegt, „planungsrelevante Arten“ in den vom Eingriff unmittelbar betroffenen Lebensraumtypen „Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ aus. Insgesamt können vier Säugetierarten, 21 Vogelarten und eine Reptilienart potenziell vorkommen. Es wird zudem auf die Nachweise zu Kammmolchen unmittelbar östlich des Plangebietes eingegangen, die im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen zum BP Nr. 12/1 „Wohnen am See“ erbracht wurden.

Bei Realisierung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen (Wirkfaktoren) auf die Tier- und Pflanzenwelt und ihre Lebensraumfunktionen zu rechnen:

- Verlust und Beeinträchtigung von Habitaten für Tiere, die in ihren Lebensraumansprüchen an Gärten und/oder Gebäude gebunden sind (durch den eventuellen Abriss von Gebäuden bzw. Umbruch von Gartenflächen mit Verlust von Gehölzen)
- Störungen von Habitatfunktionen auf Flächen, die an den Eingriffsbereich angrenzen (Wirkraum)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, die auch als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurden:

- Beschränkung der Abrisszeit- und Fällzeit:
  Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Abriss von Gebäuden oder die Fällung von Gehölzen mit geeigneten Quartiersstrukturen außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln, also zwischen Ende Oktober und Ende Februar, vorzunehmen. Die Anwesenheit einer fachkundigen Person während der Fällung ist ratsam. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der ULB des Rhein-Sieg-Kreises durchzuführen.

- Ökologische Baubegleitung:
  Kann die Beschränkung der Abriss- und Fällzeit nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine Umweltbaubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers vor dem Abriss sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der oben beschriebenen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dabei ist auch § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Abriss- und Fällarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

- Überprüfung der Gebäude auf Fledermausbesatz:
  Sollte es im Zuge der Planumsetzung zum Abriss eines Gebäudes kommen, ist eine Überprüfung auf Fledermausbesatz durchzuführen. Werden dabei Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der ULB des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Fazit:
Aus artenschutzfachlicher Sicht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/7 und dem damit ermöglichten Neubau von Gebäuden, in Verbindung mit dem Abriss von Bestandsgebäuden bzw. der Fällung von Gehölzen im Bereich der Gartenflächen unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich daher nicht.
Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen geschützte Pflanzen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Pflanzen im Plangebiet sind nicht bekannt. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Weitere Einzelheiten sind dem angefügten Fachbeitrag des Planungsbüro HKR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN zu entnehmen.

12. Lärmimmissionen

Da das Bebauungsplangebiet von Straßenverkehrslärm und Fluglärm betroffen ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 1) durchgeführt, und die Verkehrsgeräuschsituation in Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte für schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes bewertet. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete (WR) zur Tageszeit und zur Nachtzeit in allen zulässigen Etagen überschritten werden, wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen ausreichenden Schallschutz in den Gebäuden sicherstellen zu können.

12.1 Straßenverkehr

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich durch den Straßenverkehr im Bereich der Bundesautobahn BAB 3, der Bundesstraße B 56, der Landesstraße L 16 (Abschnitte Aulgasse und Johannesstraße), sowie der Goethestraße, Lessingstraße, Seehofstraße, Zeithstraße, Alte Poststraße, Steinbahn, Bernhardstraße, Schillerstraße, Weierstraße, Wellenstraße, Neuenhof, Cecilienstraße und der Tönnisbergstraße.
Details, wie Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV), sind dem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1, Kapitel 3) zu entnehmen.

12.2 Fluglärm

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes liegt teilweise innerhalb der „Nacht-Schutzzone“ des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV). Die Tag-Schutzzonen 1 und 2 liegen weiter nördlich bzw. nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Einzelheiten sind dem v.g. Untersuchungsbericht (Kapitel 3) zu entnehmen.

12.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Gebäude können passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dach des ausgebauten Dachgeschosses) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden. Die Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/7 werden gem. DIN 4109 zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm, die Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV festgesetzt. In Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung müssen festgelegte resultierende Schalldämmmaße eingehalten werden.
Innerhalb der Nacht-Schutzzone ist für Schlafräume ein erhöhtes Bauschalldämmmaß nachzuweisen.
Ergänzend enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Lüftungsanlagen und Rolladenkästen. Im Falle einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung können in bestimmten Fällen Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden.
Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Untersuchungsbericht (Kapitel 5) zu entnehmen.

13. Bodenordnung und Kosten

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen am Rand des Geltungsbereiches befinden sich alle Grundstücksflächen in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

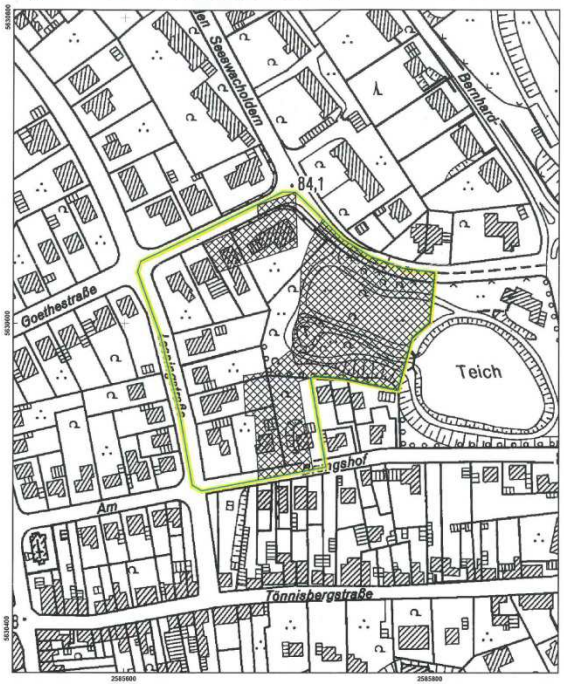
Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf konnte das Bebauungsplangenbiet mittels Luftbildern nur teilweise auswerten. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Im ausgewerteten Bereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann aber auch hier nicht gewährt werden.
In den nicht ausgewerteten Flächen, die im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer Kreuzschraffur markiert wurden, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich der Veränderungen wie z.B. Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln während der Erd- bzw. Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Siegburg oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382060-273/09



Siegburg, 06.07.2016

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz