

KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 64/3, “Antoniusweg”

Begründung

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Sarah Kramme

Inhaltsverzeichnis**Begründung, Teil 1:**

1. Planungsanlass	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	3
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Bestandssituation	4
5. Planungskonzept	5
6. Festsetzungen und Hinweise.....	7
7. Zusammenfassung des Umweltberichtes	13
8. Durchführung.....	15

Anlagen:

Archaeologie.de: Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung in Siegburg-Kaldauen B- Plan Nr. 64/3, Antoniusweg, Duisburg im Juli 2015

Büro Strix: Bebauungsplan Nr. 64/3 Antoniusweg Kreisstadt Siegburg, Artenschutzprüfung (ASP), Bonn im Juni 2015

Begründung Teil 2, Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Dieser Teil stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

1. Planungsanlass

Die katholische Kirchengemeinde St. Servatius möchte im Siegburger Stadtteil Kaldauen Teilflächen ihres Geländes um die Kirche Liebfrauen, die nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt werden, einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen.

Es ist vorgesehen, 10 freistehende Einfamilienhäuser in 1- geschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach zu errichten. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde von der Kirchengemeinde die Firma EHP Wohnbau aus Siegburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Lehmacher, ausgewählt.

Die Bevölkerung im Stadtgebiet von Siegburg hat sich in den letzten Jahren erfreulich entwickelt. Die Einwohnerzahl legte von 37.638 Einwohnern am 31.12.2000 auf 40.555 Einwohner am 31.12.2013 zu, was einem Wachstum von ca. 7,8 % entspricht. Dieser Entwicklungstrend liegt noch über dem des Rhein- Sieg- Kreises, der im gleichen Zeitraum lediglich um 4,5 % wuchs (Quelle: IT.NRW).

Das Vorhaben soll damit einen Beitrag liefern, den nach wie vor erkennbaren hohen Bedarf an Wohnraum in Siegburg im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken. Desweiteren dient das Vorhaben dazu, die vorhandene, soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Da das bestehende Planungsrecht das o.g. Vorhaben nicht abbilden kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes im Normalverfahren erforderlich. Hierzu hat der Planungsausschuss der Kreisstadt Siegburg am 04.03.2015 einen entsprechenden Beschluss auch über die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum zwischen dem 28.04.2015 und dem 11.05.2015 statt. Den Auftakt des Beteiligungsverfahrens bildete eine Bürgerinformationsveranstaltung am 27.04.2015, bei der die Bürgerinnen und Bürger besondere Gelegenheit zur Diskussion und Meinungsäußerung bekamen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per e- mail vom 18.03.2015 mit der Bitte angeschrieben, bis zum 30.04.2015 eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan- Vorentwurf abzugeben.

Nach entsprechender Beschlussfassung des Planungsausschuss am 16.09.2015 und Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.09.2015 wurde die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2015 bis einschließlich 02.11.2015 durchgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite sind keine Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Der Entwurf der Textlichen Festsetzungen sowie der Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan (Teil B der Begründung) wurden nach der Offenlegung lediglich redaktionell überarbeitet, sodass eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich wurde.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.11.2015 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses fasste der Stadtrat in der Sitzung am 17.12.2015 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 64/3 trat am 13.04.2016 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Im Spargelfeld,
- im Osten durch den Fußweg, der die Römerstraße mit dem Antoniusweg verbindet,
- im Süden durch den Antoniusweg selbst und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung zwischen der Straße Im Spargelfeld und dem Antoniusweg

Die Kirchengemeinde St. Servatius ist über die Flurstücke 1025 und 1247 in der Gemarkung Braschoß, Flur 32 verfügungsberechtigt, so dass die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen gegeben sind.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg ist das Plangebiet momentan noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren bzgl. seiner 72. Änderung in eine Wohnbaufläche geändert. Die Planung wird dann aus dem FNP entwickelt sein.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich

zugeordnet. Daher enthält der Landschaftsplan keine Festlegungen für das Plangebiet.

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64/1 vom 11.12.1970 mit drei vereinfachten Änderungen in der Umgebung des Plangebietes vor.

Dort wird für das Plangebiet selbst als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kath. Kirche“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde über eine großzügige Mantelbaugrenze fixiert.

Die maßstabsgebende Wohnbebauung im westlichen Anschluss an das Plangebiet wurde als reines Wohngebiet (WR) mit einer 1- geschossigen Bebauung in offener Bauweise, einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich das vorhandene Planungsrecht ersetzen, sobald er rechtskräftig wird.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut.

Es werden zwei Bestandswohngebäude im Bereich der Straße Im Spargelfeld (Flurstücke Nr. 1177 und 1246) in die Planung integriert, die innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf errichtet wurden.

An das Plangebiet schließt sich im Bereich nördlich der Straße Im Spargelfeld eine eingeschossige Atriumwohnbebauung an. Nach Süden und Westen wird das Umfeld des Plangebietes durch freistehende 1- bis 2- geschossige Einfamilienhäuser bestimmt. Im Eckbereich des Antoniusweges mit der Marienstraße befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnkomplex.

Östlich des Plangebietes besteht die Kirche Liebfrauen. Sie wurde in den Jahren 1958 bis 1959 erbaut und durch Weihbischof Cleven am 7. Mai 1959 (Christi Himmelfahrt) geweiht. Neben dem eigentlichen Kirchengebäude sind dort auch das Pfarramt und Veranstaltungsräume untergebracht.

4.2 Freiflächen

Das Plangebiet wird überwiegend durch Wiesenflächen eingenommen.

Im Bereich des Antoniusweges bestehen Ess- Kastanien, die unter die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Siegburg fallen. Die übrigen Bäume im Plangebiet stellen insb. Nadelbäume

und Obstbäume dar. Sie besitzen nur einen eingeschränkten ökologischen Wert.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die Straße Im Spargelfeld als auch über den Antoniusweg erschlossen. Der Verkehr verteilt sich über den Buchenweg und die Marienstraße in Richtung der Kaldauener Hauptstraße. Sie stellt die übergeordnete Verkehrsanbindung für den Stadtteil Kaldauen zur Wahnbachtalstraße (L316) und der Zeithstraße in Richtung der Siegburger Innenstadt dar.

Die Buslinie 510 verkehrt überwiegend im 15- Minuten- Regeltakt an der Haltestelle „Kaldauen Post“ an der Kaldauener Hauptstraße zwischen dem ICE- Bahnhof Siegburg/Bonn und dem Bahnhof Hennef.

4.4 Technische Infrastruktur

Entlang des Antoniusweges liegen Strom- und Beleuchtungskabel der Rhein- Sieg Netz GmbH.

Sonstige Leitungen von Versorgungsträgern sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebau

Es ist geplant, begleitend zur Straße Im Spargelfeld 4 freistehende Einfamilienhäuser zu realisieren. Weitere 6 Einfamilienhäuser sollen über einen neuen Straßenstich, der vom Antoniusweg aus in das Plangebiet geführt wird, gebaut werden.



Abb. Städtebaulicher Entwurf

Die Gebäude sollen eine Höhe von einem Vollgeschoss mit ausgebautem Satteldach nicht überschreiten. Damit wird der städtebauliche Maßstab, der sich aus der umgebenden Bebauung ableitet, gewahrt.

Die Gebäude sollen im KfW70- Standard, bezogen auf die aktuelle EnEV 2014, errichtet werden. In diesem Zusammenhang werden auch Wärmepumpen verwendet, die die Grundlage für ein modernes, dezentral auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogenes Energiekonzept darstellen.

Die Baugrundstücke besitzen eine Größe von ca. 340 bis 410 qm. Damit wird eine zeitgemäße Verdichtung der Wohnbebauung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die Grundstücke werden von der Kirchengemeinde im Erbbaurecht vergeben.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes von der Straße Im Spargelfeld aus. Die beiden östlichen Gebäude sind über eine private Zuwegung als private Verkehrsfläche erreichbar.

Die Gebäude westlich des Kirchenbauwerkes werden über einen privaten Straßenstich, der in einer Wendeanlage für PKW endet, ebenfalls als private Verkehrsfläche erschlossen. Am

Straßenanfang wird ein Müllsammelplatz für den Abfuhrtag vorgesehen, so dass die RSAG die Stichstraße nicht befahren muss. Der Straßenstich besitzt eine Breite von 5,5 Metern, so dass auch Besucherparkplätze darin untergebracht werden können.

Der Stellplatznachweis für die Einfamilienhäuser wird auf den jeweiligen Baugrundstücken erbracht. Jedem Gebäude wird eine Garage zugeordnet. Ein zweiter Stellplatz steht in der Garageneinfahrt zur Verfügung.

5.3 Technische Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurde mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser abgestimmt. Demnach wird innerhalb der Planstraße ein neuer Mischwasserkanal gebaut, der mit einem Durchmesser von DN500 dimensioniert wird. Die Stadtbetriebe haben einen Abflusswert von 15 Liter/ Sekunde definiert, der bei der Planung berücksichtigt wurde. Es wird demnach der öffentlichen Kanalisation nur so viel Abwasser zugeführt, dass diese nicht überlastet wird.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien der technischen Infrastruktur wurde bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt. Nach Aussage der Rhein- Sieg Netz GmbH ist eine Versorgung des Gebietes mit Gas-, Wasser-, Strom- und Beleuchtungsanlagen gesichert.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme. Sie werden von dort über Hausanschlüsse bzw. in die neue Stichstraße verlängert.

Entlang des Antoniusweges liegen Strom- und Beleuchtungskabel der Rhein- Sieg Netz GmbH. Diese werden als Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu sichern sind, festgesetzt.

6. Festsetzungen und Hinweise

6.1 Reines Wohngebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen nach § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen, was dem vorgesehenen Nutzungsprogramm und dem Bestand an Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes entspricht. Damit wird die Wohnruhe innerhalb und außerhalb des Plangebietes nachhaltig gesichert.

Ein gewisses Maß an Nutzungsmischung wäre nach erstmaliger Umsetzung des Bebauungsplans über mögliche Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, hinaus nur als Ausnahme zulässig. Hierzu enthält der § 3 der BauNVO einige kleinteilige Nutzungen, die perspektivisch denkbar wären, jedoch unter dem o.g. Genehmigungsvorbehalt der Ausnahme stehen.

6.2 Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang zu steuern, wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird dem städtebaulichen Maßstab der umgebenden Wohnbebauung folgend, nur ein Vollgeschoss zugelassen. Das Erscheinungsbild des markanten Kirchenensembles soll zudem nicht durch eine zu hohe Wohnbebauung beeinträchtigt werden. Damit wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in geeigneter Weise Rechnung getragen.

6.3 Maximale Gebäudehöhen

Um die Höhe der neuen Wohngebäude über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 Metern bezogen auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Verkehrsflächen festgesetzt. Dies ist sinnvoll, um den Übergangsbereich zwischen Straße und Gebäude einheitlich zu gestalten.

Der untere und obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximale Gebäudehöhe wird definiert, damit hierzu eindeutige Regelungen in dem aber nur leicht hängigen Gelände geschaffen werden.

Durch die Höhenfestsetzung wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepasste Bauweise gewährleistet. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die für eine detaillierte Festsetzung der Höhenentwicklung sprechen, wurden im voranstehenden Kapitel bereits erläutert.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zugelassen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unnötig zu beschränken.

6.4 Grundflächenzahl (GRZ)

Wie bereits in Kapitel 1 dieser Begründung beschrieben, liegt für die Kreisstadt Siegburg eine positive Bevölkerungsentwicklung vor, die perspektivisch auch weiterhin anhalten wird. Um eine unnötige Beanspruchung von Grund und Boden zu vermeiden, ist der Innenentwicklung Vorzug zu geben vor der Entwicklung von Freiflächen am Stadtrand. Des Weiteren wird durch die Entwicklung von innerstädtischen Flächen eine Stadt der kurzen Wege gewährleistet, was in Anbetracht der allgemein zu erwartenden demographischen Entwicklung erstrebenswert ist.

Die vorliegende Planung dient somit der Umsetzung dieser übergeordneten, städtebaulichen Ziele. Um sie entsprechend realisieren zu können, wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Zusammen mit den in § 19 Absatz 4 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ wird der zulässige Versiegelungsgrad

der Baugrundstücke auch bzgl. der Annahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung fixiert. Für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen wird daher eine Überschreitungsmöglichkeit der Versiegelung bis zu 0,6 zugelassen, was dem Grundsatz, mit Boden sparsam und schonend umzugehen, folgt.

Da lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist, erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Nach § 16 Abs. 3 BauNVO genügt für einen qualifizierten Bebauungsplan die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlagen.

6.5 Bauweise/ Grundstücksgröße

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung und der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in ihr aufgelockertes, städtebauliches Umfeld einfügt.

Die Größe der Baugrundstücke darf das im städtebaulichen Entwurf erkennbare Maß von 340 qm nicht unterschreiten. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die Anzahl der vorgesehenen Einzelhäuser umgesetzt wird. Hinweislich werden die geplanten Parzellengrenzen in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen, um das städtebauliche Konzept transparent zu machen. Die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße nimmt ferner auch Bezug auf die Grundstücksgrößen der in die Planung integrierten Bestandswohngebäude im Bereich der Straße Im Spargelfeld.

6.6 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder in einer Tiefe von 13 Metern vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen auch den Gebäudebestand im Bereich der Straße Im Spargelfeld, geringfügige Erweiterungen in Form von Anbauten sind möglich.

Bei den festgesetzten Nebenbauteilen und Vorbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen Anlagen die Baugrenzen um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen, da ansonsten die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu stark eingeschränkt wäre.

Textlich wird des Weiteren festgesetzt, dass ebenerdige Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen in der Regel nicht um Nebenanlagen handelt.

6.7 Stellplätze, Carports und Garagen

Um eine kompakte Baustruktur zu sichern, sind die Anlagen für den ruhenden Verkehr nur

innerhalb der Baugrenzen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

6.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um die bauliche Dichte der geplanten Wohnbebauung über die GRZ und die Höhe der Baukörper hinaus zu steuern, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Neben der Hauptwohnung kann daher auch eine zweite Wohnung errichtet werden, die zum Beispiel der Unterbringung von Angehörigen im Pflegefall dienen kann. Damit kann die Festsetzung auch einen Betrag für die Bewältigung des demographischen Wandels liefern.

Die Regelung ist jedoch auch notwendig, um die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zu unterbinden. Sowohl das bestehende als auch das geplante Straßennetz mit den dort gegebenen und vorgesehenen Parkplätzen lässt hier eine zu starke Verdichtung der Bebauung nicht zu.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die fünf markanten Esskastanien entlang des Antoniusweges werden im Rahmen der Umsetzung des Planungskonzeptes erhalten. Diese Bäume, die zudem unter die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Siegburg fallen, werden per Planeintrag zusätzlich gesichert und müssen bei Abgang gleichwertig ersetzt werden.

Im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz des Baumbestandes benannt, die vorrangig während der Bauphase gelten. Einzelne Maßnahmen sind auch sinnvoll, um den zum Erhalt festgesetzten Baumbestand langfristig zu sichern. Um dies den späteren Nutzern deutlich zu machen, werden diese Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

6.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das bestehende Planungsrecht wurde bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darüber hinaus löst die vorliegende Planung jedoch nur noch ein vergleichsweise kleines Ausgleichsdefizit aus, das nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die neu zu bauenden privaten Verkehrsflächen.

1.033 Wertpunkte müssen demnach extern ausgeglichen werden. Dafür steht das Ökokonto der Stadt Siegburg zur Verfügung.

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass für den Eingriff in Natur- und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung (monetärer Ausgleich) zu leisten ist.

Zur Sicherstellung der externen Ausgleichsmaßnahme ist die Ausgleichszahlung vor Satzungsbeschluss in voller Höhe durch den Vorhabenträger, die katholische Kirchengemeinde St. Servatius Siegburg, oder durch das mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragte Unternehmen, die EHP Wohnbau GmbH aus Siegburg, bei der Stadt Siegburg zu entrichten. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 64/3 um eine Angebotsplanung handelt und die Zahlungsmodalitäten nicht wie bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen eines dazugehörigen Durchführungsvertrages geregelt werden können, wird mit diesem Vorgehen gewährleistet, dass die erforderliche Ausgleichszahlung bereits vor Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt.

6.11 Passive Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im äußeren Bereich einer Nachtflugzone des Flughafens Köln/Bonn. Zum Schutz der Nachtruhe ist es erforderlich, im Bereich der Schlafräume die Außenbauteile so zu bemessen, dass ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm- Maß $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 von mindestens 35 dB erreicht wird. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III. Außerdem sind zusätzlich im Bereich der Schlafräume schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, die so konzipiert sein, müssen, dass das resultierende bewertete Bauschalldämm- Maß $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 nicht beeinträchtigt wird.

Grundlage für diese Festsetzungen bildet das Fluglärngesetz in Verbindung mit der 2. Fluglärmschutzverordnung, welche generell für die innerhalb der Schutzzonen gelegenen schutzbedürftigen Einrichtungen bzw. Wohnungen gilt.

Da kein für das Vorhaben entsprechendes Gutachten angefertigt wurde, wird eine Festsetzung formuliert, dass geringe Anforderungen an den Schallschutz genügen, um den Schutz nach Nachtruhe zu gewährleisten, wenn dies in den sich an das Bauleitplanverfahren anschließenden Schritten gutachterlich nachgewiesen wird.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Das Erscheinungsbild des markanten Kirchenensembles soll durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt werden. Daher ist es erforderlich, auch örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen, um den angenehmen Charakter des Gebietes und einen harmonischen Übergang zwischen Kirche und Neubauquartier zu erhalten.

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die o.g. städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den Bebauungsplan übernommen. Sie sind auf das vorgesehene Bauprogramm des Vorhabenträgers abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können. Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Technische Aufbauten wie zum Beispiel Solarkollektoren können einen negativen Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild der Gebäude haben. Deshalb wird textlich festgesetzt, dass diese einen Mindestabstand von 1,0 m von den Dachkanten einhalten

müssen. Somit wird sichergestellt, dass sie nicht über die Dachkanten hinaustreten und von der Geländeoberfläche aus nicht bzw. nur teilweise sichtbar sind. Klarstellend wird definiert, welche Dachkanten im Rahmen der Festsetzung maßgebend sind.

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zu den Vorgartenflächen. Leitbild für den Vorgarten ist, dass er als halböffentlicher Raum zwischen den angrenzenden Verkehrsflächen und den Gebäuden verstanden wird, der möglichst großzügig seine Wirkung entfalten soll. Neben einer eindeutigen Definition der Vorgartenflächen wird geregelt, dass die Flächen gärtnerisch und versiegelungsarm gestaltet werden. Es wird festgesetzt, welche Anlagen und Einrichtungen dort für eine zweckdienliche Wohnnutzung zulässig sind. Die Gestaltung der Müllstellplätze wird festgelegt, da solche Einrichtungen besonders negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers haben können.

Die Einfriedungen sollen so ausgeführt werden, dass sie das o.g. Leitbild unterstreichen. Außerdem soll sowohl zum verbleibenden Kirchengelände und den angrenzenden Straßen ein einheitlicher Übergang gestaltet werden. Demnach sollen in der Regel Laubhecken als Einfriedung verwendet werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass transparente Zäune (z.B. Stabgitterzäune) mit einer Laubhecke hinterpflanzt werden. Auch diese Art der Einfriedung wäre mit dem gestalterischen Leitbild vereinbar. Die Höhe der Einfriedung mit Zäunen wird geregelt, um optische Barrieren zu vermeiden.

6.13 Hinweise

Insbesondere aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Hinweise ergeben, auf die im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit unerwartet vorkommenden Kampfmitteln. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständigen Behörden im eigenen Interesse unverzüglich zu verständigen.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei möglichen Bodendenkmalen bezieht. Hierzu liegen sowohl beim LVR als auch bei der Kreisstadt Siegburg keine konkreten Hinweise vor.

Vielmehr hat das vorliegende Gutachten über Suchschnitte keine Funde oder Befunde nachgewiesen. Die ursprüngliche Vermutung, im Plangebiet hätten sich metallzeitliche Urnengräber im Boden erhalten, hat sich demnach nicht bestätigt. Der Gutachter bewertet zusammenfassend, dass sich entweder das Urnenfeld nicht bis in das Plangebiet erstreckte oder die entsprechenden Bodenschichten bereits erodiert sind.

Das Plangebiet liegt im äußeren Bereich einer Nachtflugzone des Flughafens Köln/Bonn. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es im Plangebiet zu Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen kann, die von empfindlichen Personen als störend wahrgenommen werden können. Außerdem wird auf die Festsetzung verwiesen, die den Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer vorsieht.

Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zum Thema Abfallwirtschaft, die durch den Rhein- Sieg- Kreis in das Verfahren eingebracht wurden.

Außerdem sind die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Auswirkungen aus dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Artenschutzprüfung zu berücksichtigen.

Als Hinweis wird gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung außerdem geregelt, dass technische Regelwerke wie z.B. DIN- Normen bei der Kreisstadt Siegburg eingesehen werden können.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64/3 ‚Antoniusweg‘ in Siegburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, auf einer Gesamtfläche von ca. 5.100 m² ein reines Wohngebiet (WR) zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes werden mit dem vorliegenden Gutachten dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Fachbeitrages.

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils von einer Wiese mit einem hohem Anteil Magerkeitszeiger geprägt. Im nördlicheren Bereich der Fläche stehen mehrere alte Obstbäume. Kleiner Bereiche des Plangebiets werden von Gartenflächen mit und ohne größeren Gehölzbestand gebildet. In den Randbereichen stehen mehrere Einzelgehölze.

Zur Klärung bestimmter Sachverhalte und Ermittlung der Bestandssituation vor Ort wurden folgende Gutachten und Internetseiten ausgewertet:

HANFT, M. (2015): Artenschutzprüfung (ASP): Bebauungsplan Nr. 64/3 „Antoniusweg“ Kreisstadt Siegburg, Stand: 25.06.2015, Bonn, 57 S.

ARCHAEOLOGIE.DE (2015): Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung in Siegburg- Kaldauen B-Plan Nr. 64/3, Antoniusweg. Duisburg, 10 S.

Vorentwurf Lärmaktionsplan für die Kreisstadt Siegburg (2010)

http://www.siegburg.de/mam/stadt/siegburg/downloads/laermaktionsplan_vorentwurf.pdf

Internet: Informationssysteme und Umweltdatenbanken: Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (MUNLV), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), Bezirksregierung Köln, Rhein-Sieg- Kreis.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter zu erwarten:

Flora: Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet größtenteils verloren. Mehrere Einzelbäume sind jedoch zum Erhalt vorgesehen. Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

Fauna: Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktprognose konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben für die Breitflügel- und die Zwergfledermaus zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen kann, die aber im Rahmen benannter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden können. Die ökologische Funktion der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten, so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Boden: Die Versiegelung von Boden nimmt nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden. Durch die Kleinflächigkeit besteht lediglich eine geringfügige Belastung des Naturhaushalts.

Altlasten: Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen oder anderen Bodenverunreinigungen vor.

Wasser: Durch die Neuversiegelung im Plangebiet geht Versickerungsfläche verloren und damit einhergehend kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Zur Regenrückhaltung und Entwässerung des Gebiets wurde ein Erschließungsplan erstellt.

Klima und Luft: Für die Umweltgüter Kleinklima und Luft wird eine Bebauung zu einer zusätzlichen Belastung der heutigen Situation führen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Gesamtsituation ist aufgrund der geringen Wirkintensität nicht auszugehen.

Landschaftsbild: Die momentan bestehende Offenlandfläche geht zugunsten von Siedlungsfläche verloren.

Mensch: Gemäß des Lärmaktionsplans (Vorentwurf) der Kreisstadt Siegburg werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Reine Wohngebiete innerhalb des Plangebiets durch den Flughafen Köln/Bonn überschritten. Die Werte nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm werden jedoch eingehalten.

Kultur- und Sachgüter: Die im Plangebiet durchgeführten archäologischen Untersuchungen konnten keine Hinweise auf Kulturgüter oder Bodendenkmäler feststellen.

Im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wird der geplante Zustand dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 64/1 gegenübergestellt. Durch einen erhöhten Versiegelungsgrad der Fläche verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.033 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto Siegburg auszugleichen ist.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

8. Durchführung

Die Kirchengemeinde übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben. Dazu gehören insb. der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischer Fachbeitrag, das Artenschutzgutachten und die Sachstandsermittlung zur Archäologie sowie eine Ersatzgeldzahlung für den Eingriff in Natur und Landschaft (monetärer Ausgleich), die vor Satzungsbeschluss zu entrichten ist.

Der Kreisstadt Siegburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Dieter Beele Stefan Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 13.04.2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Haase', with a long vertical stroke extending downwards from the end of the signature.

Stefan Haase