

KREISSTADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/1, “Wohnen am See”

Begründung

Vorhabenträger:

Wohnen am See GbR
Kölner Straße 97
51429 Bergisch Gladbach

Stadtplanungsbüro:

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

Bearbeitung: Stefan Haase, Sarah Kramme
SU05_begsatzung2.doc, 17.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Begründung, Teil 1

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

Anlagen:

Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege: Sonderuntersuchung Avifauna und Amphibien, B- Plan „Wohnen am See“ Siegburg, Hachenburg im Juni 2015

Dipl.- Biologin Mechthild Höller: Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung (ASP Stufe 1) zu Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten, Bauvorhaben Bernhardstraße 47 in Siegburg, Leverkusen im Juli 2014

Dipl.- Ing. Dirk Höper: Energetisches Konzept, Höxter im September 2015

Dr. Hartmut Frankenfeld Geologisches Büro, Baugrundgutachten mit 2 Nachträgen, Nümbrecht im Oktober 2015

Ecoda Umweltgutachten: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan 12/1 „Wohnen am See“ in Siegburg, Dortmund im September 2015

HKR Landschaftsarchitekten: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/1 „Wohnen am See“, Reichshof im November 2016

IGS Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH: Verkehrskonzept für das Bebauungsplanverfahren Nr. 12/1 „Wohnen am See“ in Siegburg, Neuss im Oktober 2015

Klapp + Müller GmbH: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/1 „Wohnen am See“, Hydraulischer Nachweis Teichanlage/ Ablaufleitung, Reichshof im Februar 2016

Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 12/1 „Wohnen am See“ in Siegburg, Düsseldorf im Oktober 2015

Begründung Teil 2, Umweltbericht

Dieser Teil stellt einen separaten Teil der Begründung dar.

1. Planungsanlass

Die „Wohnen am See GbR“ aus Bergisch Gladbach als Vorhabenträgerin möchte im Planbereich ein neues Wohngebiet mit vier Mehrfamilienhäusern entwickeln. Der Siedlungsbereich soll damit zur bestehenden Bebauung an der Straße An den Seeswacholdern und der Bernhardstraße abgerundet werden.

Die Gesellschafter der o.g. GbR sind die Zaunmüller Massivhaus GmbH aus Bergisch Gladbach und die Schöner Wohnen Wiehl GmbH & Co KG aus Reichshof. Sie verfügen über langjährige Erfahrungen im Wohnungsbau und sind somit in der Lage, das Vorhaben umzusetzen.

Die Bevölkerung im Stadtgebiet von Siegburg hat sich in den letzten Jahren erfreulich entwickelt. Die Einwohnerzahl legte von 38.809 Einwohnern am 31.12.2011 auf 40.073 Einwohner am 30.06.2015 zu, was einem Wachstum von ca. 3,3 % entspricht (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

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

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 ist auch erforderlich, um einen Flächentausch der Bebauungsmöglichkeiten vom landschaftlich geprägten nordwestlichen in den bereits baulich geprägten nordöstlichen Teil des Plangebietes zu fixieren, den die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10/3 noch ermöglicht.

Da das bestehende Planungsrecht das o.g. Vorhaben nicht abbilden kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Normalverfahren erforderlich. Hierzu hat der Planungsausschuss der Kreisstadt Siegburg am 17.09.2014 einen entsprechenden Einleitungsbeschluss auch über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 24.09.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.09. bis 05.11.2014 durchgeführt und am Abend des 29.09.2014 mit einer Informationsveranstaltung begonnen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand parallel mit der Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Nach Überarbeitung der Planung, Anfertigung der notwendigen Gutachten und Abstimmung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 mit der Stadtverwaltung beauftragte der Planungsausschuss die Stadtverwaltung am 19.05.2016 mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchzuführen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses am 23.05.2016 lagen die Entwurfsunterlagen dann in der Zeit von 09.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Außerdem konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und über die Offenlage informiert.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,9 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße An den Seeswachholdern
- Im Osten durch die Bernhardstraße
- im Süden durch die Straße bzw. Bebauung Am Brungshof und
- im Westen durch die Bebauung an der Straße Am Brungshof, der Lessingstraße und der Goethestraße.

Der Vorhabenträger ist über die Flurstücke 5066, 5076, 5077, 5145, 5146, 5170, 5391, 5395, 5396, 5397, 5398, 5553, 8115 und 8116 in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 verfügbungsberechtigt.

Dieser Umstand bildet die Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplanung

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

3.2 Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der zum Erhalt vorgesehene Teich ist als Wasserfläche nachrichtlich im FNP vermerkt. Die Planung ist daher aus dem FNP entwickelt.

Im Landschaftsplan des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Daher enthält der Landschaftsplan keine Festlegungen für das Plangebiet.

3.3 Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10/3 vom 10.11.1962 mit seiner rechtskräftigen 1. Änderung vom 05.08.1964 vor.

Im Bebauungsplan Nr. 10/3 wird das Plangebiet überwiegend als private Grünfläche und der Wasserfläche des bestehenden Teiches festgesetzt. Das vorhandene Wohngebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Weitere Regelungen insb. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan Nr. 10/3 nicht.

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/3 setzt ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise und einer bandartigen überbaubaren Grundstücksfläche fest, wobei im Norden eine Baulinie festgesetzt ist. Es sind

Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgelegt.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Im Bereich des Plangebietes besteht lediglich ein freistehendes Einfamilienhaus in Form einer Landhausvilla aus den 1950er Jahren. Sie besitzt 1 Vollgeschoss mit einem flach geneigten Dach.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Osten durch einen Gewerbebetrieb bestimmt. Wobei direkt angrenzend an das Plangebiet nur emissionsarme Betriebsteile liegen.

Die übrigen Bereiche in der Umgebung des Plangebietes werden durch Wohngebiete ab den 1960er Jahren in unterschiedlicher Ausprägung und Dichte bestimmt. Sie folgen dem damals gebräuchlichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“, die ein Wohnen auf großen Baugrundstücken vorsah. Dieses Leitbild kann im Sinne des Grundsatzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen in Zukunft nicht mehr weiterverfolgt werden, um die Lebensgrundlagen auch zukünftiger Generationen zu sichern.

4.2 Freiflächen

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit durch gestaltete Grünflächen eingenommen, die größtenteils erhalten werden. Im zentralen Bereich befindet sich ein Teich mit einer Fläche von ca. 0,5 ha. Dieser ist mit einem kleinen Teich im Westen des Plangebietes über einen Graben verbunden. Das gesamte Teichsystem soll erhalten und gesichert werden.

Insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes wird das Grundstück durch eine dichte Baumkulisse eingerahmt. Eine Vielzahl der im Plangebiet vorhandenen Bäume besitzt einen Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen in 1 Meter Höhe) und unterliegt daher der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Siegburg vom 01.01.2006.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bernhardstraße, die Alte Poststraße und die Aulgasse in Richtung der Autobahn A3 angebunden. Zur Innenstadt besteht Anschluss über die Bernhardstraße, die Straße Am Stadion und die Zeithstraße.

Die Buslinie 509 verkehrt im 60- Minuten- Regeltakt an der Haltestelle Am Brungshof in Richtung Innenstadt.

An der Haltestelle Schwimmbad verkehren insb. die Buslinien 502 (30- Minuten- Regeltakt), 510 (15- Minuten- Regeltakt), 511 (30- Minuten- Regeltakt), 576 (60- Minuten- Regeltakt), 577 (60- Minuten- Regeltakt) und die Regionalbuslinie RB56 ebenfalls in Richtung Innenstadt.

In Verlängerung der Straße An den Seeswacholdern verläuft ein Fuß- und Radweg bis zur

Bernhardstraße, dessen Verbindungsfunktion erhalten bleibt. Eine Öffnung als Straße ist nicht vorgesehen.

4.4 Technische Infrastruktur

Die Medien der technischen Infrastruktur wurden bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen demnach keine Leitungen von Versorgungsträgern, die dinglich gesichert werden müssten. Diese liegen alle im Bereich von öffentlichen Straßen- und Wegeflächen.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebau

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist geplant, die bestehende Villa abzurechen und im dortigen Bereich eine Bebauung aus 4 freistehenden Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen zu entwickeln. Die Gebäude sollen jeweils max. 6 Wohnungen aufweisen, so dass insgesamt von einem Bauvolumen von max. 24 Wohnungen ausgegangen werden kann. Es sind dabei nur Eigentumswohnungen geplant.

Desweiteren soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch ermöglichen, dass Eigentümer einer freiberuflichen Tätigkeit in einzelnen Räumen ihrer Wohnung nachgehen.

Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Hinblick auf die Beschränkung auf nicht störendes Gewerbe und die Struktur der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude wird es sich hierbei um Büronutzungen und vergleichbare Nutzungen handeln. Faktisch wird die Zulassung der Ausnahmen auch dadurch eingeschränkt, dass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auch für diese Nutzungen jedenfalls im Plangebiet durch die Zahl der dort zulässigen Stellplätze beschränkt wird.

Die Höhe der Gebäude soll straßenseitig 3 oberirdische Nutzungsebenen (davon 1 Staffelgeschoss) nicht überschreiten. Aufgrund des abfallenden Geländes sollen zur Seeseite 4 oberirdische Nutzungsebenen (davon 1 Staffelgeschoss) errichtet werden.

Die sich im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes erstreckenden Grünflächen mit den Teichanlagen bleiben erhalten.

Das oben beschriebene Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als Lageplan und in Form von Ansichten dargestellt.

5.2 Verkehrserschließung

Die durch das Bauvorhaben entstehenden Verkehre werden in einer Tiefgarage untergebracht. Es werden ca. 34 Stellplätze, davon 4 behindertengerechte Stellplätze eingeplant. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich aus Richtung der Bernhardstraße. In einem Verkehrskonzept wurde dargestellt, dass diese Anbindung aufgrund der Umgebung

am unempfindlichsten ist.

Da der Besucherverkehr aus organisatorischen Gründen nicht in der Tiefgarage untergebracht werden soll, wird zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage im Bereich der Bernhardstraße eine oberirdische Parkieranlage mit ca. 12 Stellplätzen vorgesehen.

Damit steht bezogen auf die 24 geplanten Wohnungen deutlich mehr als 1 Stellplatz pro Wohnung zur Verfügung, den die Bauordnung mindestens fordert.

Die Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der Straße An den Seeswacholdern bleibt erhalten. Dort ist nur ein Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen im Einsatzfall vorgesehen, da nur dort ein Anleiten an die Gebäude möglich ist.

5.3 Technische Erschließung

Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurden mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser abgeklärt. Demnach wird das Schmutzwasser in die bestehende, öffentliche Trennkanalisation in der Bernhardstraße und der Straße An den Seeswacholdern eingeleitet.

Zum dauerhaften Erhalt des Teichsystems wird das unbelastete Niederschlagswasser (insb. Dachwasser) in den anliegenden Teich im Osten geleitet. Dieser Teich hat über einen verbindenden Graben Anschluss an einen kleineren Teich im Westen. Von dort aus besteht bereits heute eine Ableitung in den öffentlichen Kanal in der Lessingstraße. Diese Verbindung kann auch weiterhin genutzt werden und wurde im Hinblick auf das neue Vorhaben noch einmal überprüft. Die Leistung wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert. Anhand der hydraulischen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass sowohl das o.g. Teichsystem dauerhaft erhalten wird, als auch die Unterlieger vor unkontrolliert abfließendem Wasser aus dem Teichsystem geschützt werden. Regelungen zur Unterhaltung und zur Pflege des Teichsystems enthält der Durchführungsvertrag.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren hat erbracht, dass die technische Versorgung des Plangebietes gesichert ist. Die Versorgung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme innerhalb der vorhandenen Straßen und Wege. Sie werden von dort weitergeführt und in das Plangebiet als Hausanschlussleitungen verlängert.

Für das Bauvorhaben wurde ein energetisches Konzept erarbeitet. Im Sinne der Energiewende ist geplant, die Gebäude im hochwertigen KfW55- Standard bezogen auf die EnEV 2016 zu errichten. Sie erhalten daher die Energieeffizienzklasse A+.

Die Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk erfolgen. Die Anlage wird über das Prinzip der Kraftwärmekoppelung betrieben und erzeugt demnach auch Strom. Der erzeugte Strom kann in den Häusern verbraucht, zur Elektromobilität zum Laden von Akkumulatoren von Zweirädern und Kraftfahrzeugen genutzt und/oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Der Gesamtwirkungsgrad der Anlage beträgt bzgl. der eingesetzten Primärenergie bis zu 90 %.

6. Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise

6.1 Baugebiet Wohnen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Baugebiet Wohnen ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird neben der Hauptnutzung Wohnen ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gewährleisten, dass Eigentümer einer freiberuflichen Tätigkeit in einzelnen Räumen ihrer Wohnung nachgehen können.

Ausnahmsweise sind sonstige nicht störende Gewerbetriebe zulässig. Im Hinblick auf die Beschränkung auf nicht störendes Gewerbe und die Struktur der im Plangebiet vorgesehenen Gebäude wird es sich hierbei um Büronutzungen und vergleichbare Nutzungen handeln. Faktisch wird die Zulassung der Ausnahmen auch dadurch eingeschränkt, dass der Nachweis der erforderlichen Stellplätze auch für diese Nutzungen jedenfalls im Plangebiet durch die Zahl der dort zulässigen Stellplätze beschränkt wird.

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Errichtung von Wohngebäuden in der bereits in Kapitel 5.1 (Städtebau) begründeten Ausformung und Zusammensetzung. Die Umgebung des Plangebietes zeigt aber auch, dass hier gewisse, gewerbliche Nutzungen, die über die Wohnfunktion hinausgehen, üblich sind.

6.2 Geplante Geländehöhen und maximale Gebäudehöhen

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet machen es erforderlich, die geplanten Geländehöhen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Sie bilden die Grundlage für die im späteren Bauantragsverfahren nachzuweisenden Wandhöhen, auf die sich die Abstandsflächenermittlung nach § 6 BauO NW bezieht. Daher werden die geplanten Geländehöhen an den Eckpunkten der überbaubaren Grundstücksflächen in Metern üNN festgesetzt. Sollten Zwischenpunkte (zum Beispiel an den Längsseiten der Gebäude) für die Ermittlung der dort vorgesehenen Wandhöhen notwendig werden, so kann dies durch Interpolation zwischen den festgesetzten, geplanten Geländehöhen an den o.g. Eckpunkten erfolgen.

Die geplanten Gebäude sind mit zwei Geschossebenen und zusätzlichem Staffelgeschoss zu den Straßenseiten Bernhardstraße und An den Seeswacholdern geplant, um verträgliche Übergänge zur umgebenden Bebauung herzustellen. Auf den Rückseiten der Gebäude sind zusätzlich aufgrund des abfallenden Geländes neben Tiefgaragenflächen einzelne Wohnungen im Souterrain vorgesehen.

In dem topographisch bewegten Gelände ist die Festsetzung von Vollgeschossen nicht sinnvoll, da ihr Nachweis nicht sicher möglich ist. Um die Höhe der neuen Wohngebäude daher im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dabei wird die Lage des oberen Bezugspunktes mit der Oberkante Dachhaut eindeutig bestimmt. Durch die differenzierte Höhenfestsetzungen, die auf die topographischen Verhältnisse Bezug nehmen, wird eine maßvolle Höhenentwicklung gewährleistet.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt, um die

Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unnötig zu beschränken. Dabei wird zur Wahrung des Maßstabes der Untergeordnetheit auf eine maximale Fläche von 25 % beschränkt.

6.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Bezugsfläche für die Ermittlung der GRZ wird durch das festgesetzte, vorhabenbezogene Baugebiet bestimmt. Da weite Teile des Plangebietes als Wasserflächen und private Grünflächen zum Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Freiraumstrukturen festgesetzt sind, ist diese Bezugsfläche vergleichsweise klein.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird daher im Baugebiet eine GRZ von 0,4 festgelegt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 (1) BauNVO für Wohngebiete vorgibt.

Nach § 19 (4) BauNVO sind Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen zusätzlich auf die GRZ mit 50 % anrechenbar. Damit ergibt sich der oberirdische Versiegelungsgrad mit 60 %. Zusätzlich mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wie Kellerräume und Tiefgaragen wird der Gesamtversiegelungsgrad der Baugrundstücke auf bis zu 70 % fixiert.

Da keine Vollgeschosse festgesetzt sind, erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ). Nach § 16 Abs. 3 BauNVO genügt für einen qualifizierten Bebauungsplan die Festsetzung der GRZ und die Höhe der baulichen Anlagen, die hier mit einer maximalen Gebäudehöhe definiert wird.

6.4 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung an der Nahtstelle zu den umgebenen Bestandsgebäuden einerseits und zu den bestehenden und zu sichernden Grünflächen mit dem zentralen Teich andererseits zu sichern, ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise ist die Errichtung der geplanten Stadtvillen vorgesehen.

Die offene Bauweise ist auch für die umgebende Bebauung prägend, so dass durch die Festsetzung der offenen Bauweise eine zu starke Verdichtung des Neubaubereiches vermieden wird.

6.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder je Gebäude vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

Bei den untergeordneten Bauteilen wie zum Beispiel Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie durch Vorbauten, wie zum Beispiel Erker oder Balkone, 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 Desweiteren festgesetzt, dass Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, wenn sie einen Mindestabstand von 3 Meter zur Böschungsoberkante des Sees einhalten. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen nicht in jedem Falle um Nebenanlagen handelt. Außerdem wird durch die Vorgabe des o.g. Abstandes der Anregung der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises im frühzeitigen Beteiligungsverfahren entsprochen.

6.6 PKW- Stellplätze und Tiefgarage

Die für das Vorhaben erforderlichen PKW- Stellplätze für die Bewohner werden in einer Tiefgarage unterhalb der Neubebauung realisiert. Dort wo die Fläche der Tiefgarage die überbaubaren Grundstücksflächen überschreitet, wird sie als bauliche Nebenanlage festgesetzt. Durch die unterirdische Anordnung wird das Wohnumfeld sowohl des Bestandes als auch des Neubauquartiers insb. vor optischen und lärmseitigen Beeinträchtigungen weitestgehend geschützt.

Die oberirdischen PKW- Stellplätze sind insb. für Besucher und Anlieferung en vorgesehen. Aus organisatorischen Gründen sollen diese PKW- Stellplätze nicht in der Tiefgarage angeordnet werden.

Um unnötige Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung im Umfeld des Neubauquartiers zu vermeiden, soll die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Bernhardstraße gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb der Firma Dr. Starck angeordnet werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solcher verbindlich festgesetzt. Die Festsetzung hat ausschließende Wirkung für andere Bereiche, so dass damit ein Schutz der Wohnbebauung wirkungsvoll erreicht werden kann.

6.7 Passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Flughafens Köln/ Bonn, der Bundesautobahn A3, der umgebenen Stadtstraßen, den vorhandenen Sportanlagen mit dem Stadion sowie der angrenzenden, gewerblichen Nutzung der Firma Dr. Starck wurde ein Schallgutachten von der Firma Peutz Consult aus Düsseldorf erstellt. Die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen und dort festgesetzt worden.

Aufgrund der Entfernung zu den o.g. Lärmquellen und aus städtebaulich gestalterischen Gründen wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden, die das Plangebiet auch optisch abschirmen würden, abgesehen.

Aufgrund des Verkehrslärms werden passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben des Schallschutzgutachtens in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt, die sich laut der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf eine freie Schallausbreitung beziehen. Die festgesetzten, passiven Schallschutzmaßnahmen regeln das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc). Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt. Zum Schutz der Wohnruhe

wird festgelegt, dass durch den Verkehrslärm der Lärmpegelbereich III zu berücksichtigen ist.

Zum Schutz der Nachtruhe vor Straßenverkehrs- bzw. Fluglärm sind Schlafräume durch schallgedämmte Lüftungsanlagen zu schützen. Die Wirkung dieser Lüftungsanlagen darf zum Beispiel durch den Einbau von Rollladenkästen nicht negativ beeinflusst werden.

Als Ausnahme im Bauantragsverfahren ist vorgesehen, dass im Rahmen der konkreten Bauausführung von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden darf, wenn dies gutachterlich als unbedenklich eingeschätzt wird. Dabei werden die zu berücksichtigenden Innenraumpegel zur Tag- und zur Nachtzeit benannt. Diese Regelung verleiht die für die Hochbauplanung erforderlichen Gestaltungsspielräume bei der konkreten Ausführung der Planung.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Der Teil des Plangebietes, der weiterhin unbebaut bleiben soll, wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung sichert langfristig die dort vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die auch eigentumsrechtlich übertragen und dann dauerhaft von einem gemeinnützigen Maßnahmenträger (Stiftung Rheinische Kulturlandschaft) unterhalten werden. Damit besteht eine eindeutige Trennung zwischen Baugebiet und Flächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz erhalten werden.

Das bestehende Teichsystem bestehend aus den beiden vorhandenen Teiche und dem verbindenden Graben wird als Wasserfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und damit langfristig gesichert. Weitere Regelungen zum Unterhalt und zur Pflege des Teiches enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Vorhabenträger.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Schutzmaßnahme S1 zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes benannt, die während der Bauphase gilt. Die Maßnahmen sind sinnvoll, um den zum Erhalt festgesetzten Baum- und Gehölzbestand langfristig zu sichern.

Die Anlage von Hausgartenfläche als Begrünungsmaßnahme B1 mit den traditionellen Gestaltungselementen wie z. B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. trägt zur Teilkompensation von Eingriffswirkungen bei (Boden, Biotop- und Lebensraumfunktion, Landschaftsbild). Diese Maßnahmen erfüllen allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führen zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kann der ökologische Ausgleich laut den Berechnungen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vollständig innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht werden. Diese Maßnahmen dienen neben dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auch dem Artenschutz.

Die Begrünungsmaßnahmen B2 bis B5 aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Umsetzung auferlegt.

Die Bäume im Bereich des Plangebietes sind nach der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Siegburg geschützt. Eine zusätzliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

erübrigt sich daher.

Der Vorhabenträger hat vom Alteigentümer alle Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches erworben. Diese Vorgehensweise dient der Schaffung der Voraussetzungen, um eine abgestimmte Vorgehensweise bzgl. der Unterhaltung und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen für den Artenschutz zu gewährleisten.

Demnach wird die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft nach Herstellung der Maßnahmen durch den Vorhabenträger die Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes übernehmen und die dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz innerhalb der festgesetzten, privaten Grünflächen einschließlich der Teichanlagen entsprechend dem Artenschutzgutachten treuhänderisch verwalten. Hierzu sind auch entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag und werden darauf aufbauend verpflichtend in die Kaufverträge mit den Erwerbern übernommen. Die Kosten der dauerhaften Pflegemaßnahmen werden per Reallast auf die neue Eigentümergemeinschaft übertragen.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die vorgesehenen Flachdächer 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 zu den maximalen Gebäudehöhen und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Neben der Dachgestaltung enthält der Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Müllstellplätze, 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. Demnach sollen in der Regel Laubhecken oder transparente Zäune als Einfriedung verwendet werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Zäune mit einer Laubhecke hinterpflanzt werden. Die Höhe der Einfriedung wird variiert, da der Maßnahmenträger für die Ausgleichsmaßnahmen einen höheren Schutzanspruch bzgl. der Verkehrssicherungspflicht der Flächen einhalten muss.

6.10 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 möglicherweise vorkommenden Kampfmitteln. Der Vorhabenträger wird Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und ggfs. beräumt sein werden.

Es wurde ein Hinweis aufgenommen, der sich auf das Verhalten, bei möglichen Bodendenkmalen bezieht.

Der Vorhabenträger wird ungeachtet dessen die Baumaßnahme mindestens 4 Wochen vor Baubeginn dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzeigen und so die Gelegenheit geben, die Erdarbeiten zu überwachen. Diese Vorgehensweise ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Damit können bodendenkmalpflegerische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Das Plangebiet liegt im äußeren Bereich einer Nachtflugzone des Flughafens Köln/Bonn. Darauf wird vorsorglich hingewiesen. Außerdem wird auf die Festsetzungen zum passiven Schallschutz verwiesen, die u.a. den Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen im Bereich der Schlaf- und Kinderzimmer vorsehen.

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

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

Um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorkommenden, planungsrelevanten Tierarten auszuschließen, wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erarbeitet. Dabei wurde zu 3 Tierarten/-gruppen Maßnahmen vorgeschlagen, die vollinhaltlich in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die allgemein verständliche Zusammenfassung im Umweltbericht ist so auszugestalten, dass Dritten die Beurteilung ermöglicht wird, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können.

Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Angaben nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB kommt hierbei der Zusammenfassung besondere Bedeutung zu.

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden entsprechend dem heutigen Planungsstand der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 „Wohnen am See“ beurteilt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 beabsichtigt die Stadt Siegburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Nebenanlagen nordöstlich des Zentrums von Siegburg zu schaffen.

Im Landesentwicklungsplan NRW (Stand: 1995) ist das Plangebiet als „Ballungsrandzone“ dargestellt. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/Rhein-Sieg (2. Auflage, Dezember 2006), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Der Teich ist als Wasserfläche nachrichtlich im FNP vermerkt.

Gemäß des Landschaftsplanes Nr. 7 Siegburg – Troisdorf – St. Augustin, 2007, liegt der Planbereich außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine schutzwürdigen Biotop aus.

Sowohl die Teiche als auch der temporär wasserführende Graben stellen als naturnahe fließende und stehende Gewässer potenziell geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW innerhalb des Plangebietes dar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, erbracht. Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 werden nicht erfüllt.

Durch Versiegelung und Überbauung gehen anthropogen veränderte Böden in ihrer Funktion vollständig verloren (ca. 1.480 m²). Desweiteren werden 85 qm natürlicher Boden versiegelt/überbaut. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind auf Grund des vollständigen Verlustes der Bodenfunktionen als teilweise erheblich anzusehen.

Die Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen haben eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. In die Biotop hoher Bedeutung (Teich) wird nicht eingegriffen. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotop – Tiere und Pflanzen sind durch die Aufstellung des VBP Nr. 12/1 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Erhaltungs-, Begrünungs- und artenschutzfachlich begründete Maßnahmen, voraussichtlich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch Begrünungsmaßnahmen sowie durch artenschutzfachlich begründete Maßnahmen werden die zu rodenden Gehölzbestände im Geltungsbereich des VBP Nr. 12/1 ersetzt, weshalb bezogen auf die klimatischen Wirkungen nicht von erheblichen Konflikten auszugehen ist.

Das Landschaftsbild wird zwar im Nahbereich zusätzlich beeinträchtigt, jedoch wird diese Beeinträchtigung über Begrünungsmaßnahmen weitgehend minimiert.

Der Vorhabenträger wird die Baumaßnahme mindestens 4 Wochen vor Baubeginn dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzeigen und so die Gelegenheit geben, die Erdarbeiten zu überwachen. Diese Vorgehensweise ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Damit können bodendenkmalpflegerische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12/1 „Wohnen am See“ führt trotz der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen geringer bis mittlerer Bedeutung sowie die Versiegelung und Überbauung von Böden können trotz der Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht vermieden werden. Im Rahmen des LFB wurden Maßnahmen entwickelt, die zu einem vollständigen Ausgleich der Biotop- und Bodenfunktion führen.

Aus gutachterlicher Sicht bestehen zusammenfassend keine Bedenken gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12/1 „Wohnen am See“, wenn die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Empfehlungen berücksichtigt werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind in vollem Umfang auf den vorgesehenen Flächen zu realisieren und dauerhaft unter Berücksichtigung der beschriebenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten.

8. Durchführung

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Der Kreisstadt Siegburg entstehen daher keine Kosten.

Der Vorhabenträger hat vom Alteigentümer alle Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches erworben. Diese Vorgehensweise dient der Schaffung der Voraussetzungen, um eine abgestimmte Vorgehensweise bzgl. der Unterhaltung und Pflege der vorgesehenen Maßnahmen für den Artenschutz zu gewährleisten.

Demnach wird die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft nach Herstellung der Maßnahmen durch den Vorhabenträger die Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes übernehmen und die dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz einschließlich der Teichanlagen entsprechend dem Artenschutzgutachten treuhänderisch verwalten. Hierzu wurden auch entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag und werden darauf aufbauend verpflichtend in die Kaufverträge mit den Erwerbern übernommen. Die Kosten der dauerhaften Pflegemaßnahmen werden per Reallast auf die neue Eigentümergemeinschaft übertragen. Die Reallast sichert, dass die Vereinbarung nicht einseitig von der Eigentümergemeinschaft aufgekündigt werden kann.

Die Kosten für das gutachterlich zu begleitenden Monitoring der Artenschutzmaßnahmen werden für die erforderliche Dauer von 5 Jahren ebenfalls vom Vorhabenträger beglichen.

Die Realisierung der Planung wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 17.11.2016

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