

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 10/8

**Bereich zwischen Seehofstraße,
Wohnbebauung östlich der Lessingstraße,
Goethestraße, Lessingstraße,
Tönnisbergstraße und der Bebauung
westlich der Rilkestraße**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bebauungsplan
5. Derzeitige Nutzung
6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 7.1.2 Reines Wohngebiet (WR)
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.7 Grünordnerische Maßnahmen
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - 7.8.1 Dachgestaltung
 - 7.8.2 Gestaltung der Vorgärten
 - 7.8.3 Einfriedungen
 - 7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern
 - 7.8.5 Errichtung von Staffelgeschossen
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.3. Abfallentsorgung
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

11. Belange des Artenschutzes
12. Lärmimmissionen
13. Bodenordnung und Kosten
14. Anlagen

Teil B

UMWELTBERICHT

Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter

Aufgestellt: November 2013 bis April 2016

Überarbeitete Fassung: 21. April 2016

Begründung Teil A

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in der Sitzung am 20.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 10/8 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter der Voraussetzung, dass die Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 09.07.2013 bis 16.08.2013 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2013 bis einschließlich 26.07.2013 durchgeführt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt.

Eine überschlägige Prüfung durch ein Ingenieurbüro ergab, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Demzufolge wurden Planinhalte des Bebauungsplanes geändert, um erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu mindern.

Weitere Anpassungen des Planentwurfs wurden in Hinblick auf die Planinhalte aktuell sich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne im nahen Umfeld vorgenommen.

In Summe wurden im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

- Die ursprünglich geplante Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 in Teilbereichen des Plangebietes wurde nicht weiter verfolgt. Die Erhöhung der GRZ bedeutet die Erhöhung des Versiegelungsgrades (Verdichtung der Bebauung) im Plangebiet, die mit einem Eingriff in den Naturhaushalt einhergeht. Stattdessen werden die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 aus den alten Bebauungsplänen übernommen, sodass durch die Beibehaltung der GRZ keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden und die zu erwartenden Eingriffe nicht über das derzeit zulässige Planungsrecht hinausgehen. Innerhalb aller durch Baulinien und Baugrenzen definierten Bereiche ist eine vollständige Überbauung/Versiegelung mit Wohnhäusern oder Anbauten in Abhängigkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) möglich. Ein Ausgleich i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die zu erwartenden Eingriffe im Bebauungsplangebiet als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
- Baugrenzen/ überbaubare Flächen wurden zum Schutz wertvoller Bereiche (Gehölze), zum Schutz des Siedlungsbildes und zur Erhaltung von Verbindungskorridoren (Fauna) im nördlichen Plangebiet zurück genommen.
- Baugrenzen wurden im mittleren Plangebietsbereich entlang der Goethestraße verschoben, um eine durchgehende Bauflucht zu erzielen und eine Gleichbehandlung der betroffenen Grundstückseigentümer zu gewährleisten.
- Festsetzungen zur Grundstückseinfriedung wurden modifiziert, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten.
- Ergänzend zu den Vorgaben zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

- Im Plangebiet sollen zukünftig entgegen der ursprünglichen Planung nicht nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis 45° zulässig sein, sondern auch Flachdächer und Staffelgeschosse.
- Auf den Gebäudebestand bezogen wurde die Bebauungstiefe der straßenseitigen überbaubaren Fläche, in der bauliche Anlagen mit zwei bis drei Vollgeschossen zulässig sein sollen, von 14 Meter auf 15 Meter vergrößert, und im Gegenzug die Bebauungstiefe der daran anschließend (rückwärtigen) überbaubaren Fläche, in der eingeschossige Anbauten vorgesehen sind, von 6 Meter auf 5 Meter verkleinert.
- Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone sollen die gesetzten Baugrenzen um max. 1,50 Meter überschreiten dürfen (innerhalb des reinen Wohngebietes).
- Unterirdische Garagen sollen im Plangebiet zulässig sein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, in Verbindung mit der Auflage, dass Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, zu begrünen sind.
- Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Es wurden grünordnerische Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
- Es wurden Festsetzungen zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
- Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung bezogen wurden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurden zudem Hinweise zu den Themen Lärm, Fluglärm, Abfallwirtschaft, Grenzabstände für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Kampfmittel sowie Versorgungsanlagen/Telekommunikationslinien aufgenommen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes beschloss der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/8 im „normalen“ Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB fortzuführen. Er beauftragte die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 14.03.2016 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 02.03.2016. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.03.2016 bis einschließlich 15.04.2016 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals überarbeitet, Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Durch Verschiebung der Baugrenzen wurden im Bereich der Eckgrundstücke zwischen den Straßen Am Brungshof, Lessingstraße, Tönnisbergstraße und Rilkestraße die überbaubaren Flächen geringfügig erweitert. Gleichzeitig wurde in den Änderungsbereichen eine Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgenommen, sodass auch entlang der Rilkestraße und der Lessingstraße auf einer Tiefe von 15 Metern innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine II-III-geschossige Bebauung und innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) eine II-geschossige Bebauung zulässig ist.
- Der Umweltbericht einschließlich Bestands- und Konfliktplan wurde entsprechend angepasst.

Nach Auswertung der Stellungnahmen beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung am 19.05.2016, den geänderten Entwurf des BP 10/8 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 08.06.2016. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurden weder von privater noch von behördlicher Seite abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf wurden nicht mehr vorgenommen.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 15.09.2016 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 29.09.2016 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 10/8 trat am 26.10.2016 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siegburger Zentrums und umfasst eine rund 6,5 Hektar große Fläche zwischen Seehofstraße, der Wohnbebauung östlich der Lessingstraße, Goethestraße, Lessingstraße, Tönnisbergstraße und der Wohnbebauung westlich der Rilkestraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist ein Mitte des Jahres 2012 eingereichter Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten im Bereich der Rilkestraße. Obwohl die geplante Bebauung den Festsetzungen des seit 1962 an dieser Stelle wirksamen Bebauungsplanes Nr. 10/1 entsprach, hätte sie im Falle der Realisierung aufgrund der Größe und des Erscheinungsbildes städtebaulich störend gewirkt. Da die Antragsunterlagen unvollständig waren und Mängel aufwiesen, wurden sie in Verbindung mit dem Hinweis auf die störende Wirkung des geplanten Baukörpers an den Bauherren zurückgegeben. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung wurde schließlich ein überarbeiteter Entwurf mit 4 Wohneinheiten und einer geringeren Gebäudehöhe vorgelegt. Da diese Planung auch Bezug auf die Umgebungsbebauung nimmt, konnte seitens der Bauverwaltung eine zeitnahe Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Da auch zukünftig damit zu rechnen ist, dass im Bereich der Rilkestraße und Umgebung kleinere Wohngebäude deutlich größeren Mehrfamilienhäusern weichen sollen, wurde dieses Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die aus heutiger Sicht unzureichenden und teils überholten Festsetzungen der nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne durch neue Festlegungen mit engerem Festsetzungsrahmen ersetzen zu können. Im Vergleich zur vorhandenen Bebauung auffällig größere Gebäude, die nach den Festsetzungen der derzeit wirksamen Bebauungspläne genehmigt werden müssten, würden dann zukünftig unzulässig sein. Die vorhandene städtebauliche Struktur, die sich bislang sehr einheitlich darstellt, und die hohe Wohnqualität wären somit gesichert.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich des BP 10/8 als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

4.2 Bebauungsplan

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen folgender Bebauungspläne.

- Bereich westlich der Lessingstraße:
Bebauungsplan Nr. 10/1, in Kraft seit dem 10.11.1962
- Eckbereich Goethestraße/Rilkestraße
Bebauungsplan Nr. 10/1, 1. Änderung, in Kraft seit dem 18.04.1981
- Grundstücksbereich im nördlichen Abschnitt der Rilkestraße
Bebauungsplan Nr. 10/1, 2. Änderung, in Kraft seit dem 28.06.1984
- Bereich östlich der Lessingstraße
Bebauungsplan Nr. 10/2, in Kraft seit dem 10.11.1962
- Eckbereich Goethestraße/An den Seeswacholdern
Bebauungsplan Nr. 10/2, 1. Änderung, in Kraft seit dem 05.08.1964
- Eckbereich Goethestraße/Rilkestraße
Bebauungsplan Nr. 10/5, in Kraft seit dem 14.03.1968

Im Wesentlichen ist innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche bislang Folgendes festgesetzt.

- Art der baulichen Nutzung:
Entlang der Tönnisbergstraße „Mischgebiet“ (C), im übrigen Planbereich „Reines Wohngebiet“ (B / WR),
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Maximal zwei Vollgeschosse
(im BP 10/2 teils in Verbindung mit einer Traufhöhe von 6,0 m),
 - Grundflächenzahl (GRZ) teils 0,3 (3/10), teils 0,4 (4/10),
(im BP 10/2, 1. Änd. darüber hinaus: Geschossflächenzahl, GFZ - 0,7)
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
 - offene Bauweise (im BP 10/2,1.Änd. sind darüber hinaus nur Einzelhäuser zulässig)
 - bandartige, überwiegend 20 Meter tiefe überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksbereiche:
Die nicht überbaubaren Bereiche sind weitestgehend als private Grünflächen / Vorgärten festgesetzt.
- Verkehrsflächen:
Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen (ohne Einschränkung) festgesetzt.
- Baugestalterische Festsetzungen:
Im Plangebiet sind teils Dachform und -neigung festgesetzt (Satteldach mit Neigungen zwischen 30° und 45°).

5. Derzeitige Nutzung

Das nördliche und das mittlere Plangebiet ist im Wesentlichen durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Vorgärten entlang der Straßen und großzügige Garteninnenbereiche durchgrünen das Gebiet. Insbesondere der nördliche Bereich vermittelt durch seine Gehölzstrukturen und Baumkulissen eine hohe Wohnqualität. Das südliche Plangebiet entlang der Tönnisbergstraße ist hingegen durch eine überwiegend zweigeschossige Blockrandbebauung geprägt, die Baustruktur ist wesentlich dichter als im übrigen Plangebiet, Vorgärten und seitliche Grünstreifen fehlen gänzlich. Vereinzelt sind innerhalb des Plangebietes auch dreigeschossige Gebäude vorhanden. Abgesehen von einzelnen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen (Büros), wird der Gebäudebestand innerhalb des gesamten Plangebietes überwiegend wohnlich genutzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind vereinzelt Garagen, Gartenhäuser und sonstige Nebengebäude/-anlagen vorhanden. Inmitten der Wohnbebauung befindet sich im Nordosten der Lessingstraße eine Wiesenfläche mit Obstgehölzen.



Luftbild aus dem Jahr 2010 (unmaßstäblich)

6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

Im vorliegenden Fall steht aufgrund der Größe der geplanten Grundfläche (> 20.000 qm) erst nach Abschluss der v.g. Prüfung fest, ob ein Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Das beschleunigte Vorhaben hätte den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt, und der Planungsaufwand reduziert werden könnte, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen wäre, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen würden. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft wäre ebenfalls nicht erforderlich.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 20.09.2012 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/8 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB unter der Voraussetzung, dass die Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Das Bebauungsplangebiet wurde durch das Ingenieurbüro I. Rietmann, Königswinter, in Augenschein genommen. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen hochwertigen Grünstrukturen, die v.a. das nördliche Plangebiet prägen, bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/8 (Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Stand: Juli 2013) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Die Ausübung des Baurechts im nördlichen Plangebiet und der damit einhergehende Verlust von Gehölzen lassen potenzielle Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Stadtbild und Klima erwarten.

Da die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren damit nicht gegeben sind, wird von der Fortführung im beschleunigten Verfahren abgesehen und ein „normales“ Verfahren durchgeführt.

7. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/8 nimmt Bezug auf die vorhandene Bebauung, die vorhandenen Strukturen sowie die geplanten Festsetzungen des angrenzenden, bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/7 (Bereich zwischen der Straße „Am Brungshof“, Lessingstraße, Goethestraße und „An den Seeswacholdern“) und beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entlang der Tönnisbergstraße als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung und nimmt Bezug auf die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10/4, 1. Änderung. Dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung entsprechend, bleibt im übrigen Planbereich die bisherige Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO erhalten.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

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

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen sind. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind diese Nutzungen denkbar. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden insbesondere aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

7.1.2 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

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

Entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung für diesen Bereich. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind diese Nutzungen denkbar. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden, eine ausreichende Anzahl notwendiger Stellplätze ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 10/1 sowie der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb allgemeiner Wohngebiete.

Im reinen Wohngebiet (WR) wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10/1, 10/1, 1. Änderung, 10/1, 2. Änderung, 10/2, 10/2, 1. Änderung und 10/5 in Teilbereichen eine GRZ von 0,3 und in Teilbereichen eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO für reine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (GRZ 0,4) bleibt damit in Teilbereichen 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 reinen Wohngebiet (WR) straßenseitig zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden entgegen der bisherigen Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen straßenseitig zwei bis drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, diese Festsetzung nimmt Bezug auf die Festsetzung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 10/4, 1. Änderung. Im rückwärtigen Bereich der überbaubaren Flächen ist sowohl im allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch im reinen

Wohngebiet (WR) nur ein Vollgeschoss zulässig, um unmaßstäbliche Anbauten oder Neubauten verhindern zu können.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und den Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. In Teilbereichen werden aus städtebaulichen Gründen Anpassungen vorgenommen. Die bandartigen Baufenster werden wie bisher durch Baugrenzen eingefasst, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen, z.T. werden sie jetzt auch durch Baulinien bestimmt, auf denen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Tönnisbergstraße sind straßenseitig durch eine „Baulinie“ begrenzt, um der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, auch zukünftig die durchgängige Raumkante erhalten zu können. Die Bauflächen sind grundsätzlich in zwei Bereiche unterteilt. Während straßenseitig in einer Bautiefe von 15 Metern zwei Geschosse errichtet werden dürfen, ist im rückwärtigen Bereich auf einer Tiefe von bis zu 5 Metern lediglich eine eingeschossige Bauweise zulässig. Da die mögliche Gesamtbautiefe der bisherigen Festsetzung weitestgehend entspricht, können auch zukünftig Anbauten oder nach Abriss Neubauten mit entsprechend großer Grundfläche errichtet werden.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet zu sichern, werden unmaßstäblich große Baukörper ausgeschlossen; demgemäß sind innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von je 18 Metern bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je 9 Meter pro Hauseinheit) nicht überschreiten dürfen.

7.4 Stellplätze und Garagen, 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.

Der vorhandenen Bebauung im nahen Umfeld entsprechend, sind unterirdische Garagen im Plangebiet zulässig auch außerhalb der überbaubaren Flächen. Soweit sie nicht überbaut werden, sind unterirdische Garagen mit einem geeigneten Bodensubstrat zu überdecken und mit Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind

Anlagen und Errichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Die Fläche der Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich wird nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenflächen (Teilflächen der Lessingstraße, der Goethestraße, der Tönnisbergstraße, der RilkestraÙe, der Straßen Am Brungshof und An den Seeswacholdern sowie der Seehofstraße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

7.6 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.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/8 werden, dem Vermeidungsgebot der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend, für Eingriffe, die mit der Rodung von Gehölzen in Zusammenhang stehen und so eine Veränderung des Siedlungsbildes bewirken, grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die Maßnahme umfasst die Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Vorgärten der jeweiligen Baugrundstücke innerhalb des Reinen Wohngebietes, um die heute vorhandene grüne Kulisse im Plangebiet zu erhalten, die ebenfalls Einfluss auf die hohe Wohnqualität des Plangebietes nimmt. Es gelten zudem die Bestimmungen der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung).

Einzelbäume stellen ein wichtiges Strukturelement zur Siedlungsbildgestaltung dar. Die optische Wirkung der Baukörper wird abgemildert und es entsteht ein aufgelockertes Straßenbild. Teile der Abstrahlungswärme der versiegelten Fläche und des Niederschlagwassers können von den Bäumen aufgenommen und verwertet werden. Bäume sorgen zudem für ein verbessertes Stadtklima.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, pro Baum, der durch die Neuversiegelung von Fläche (Bautätigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche) gefällt werden muss, einen Einzelbaum innerhalb des Vorgartens zu pflanzen, maximal jedoch zwei Bäume pro Grundstück. Die Festsetzung gilt ausschließlich innerhalb des Reinen Wohngebietes.

Die Einzelbäume sind der Pflanzenliste gem. Festsetzungskatalog zu entnehmen. Die Auswahl der Gehölze liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Da es sich in erster Linie um grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen handelt, sind u.a. Baumarten/-sorten ausgewählt worden, die den Standortanforderungen im urbanen Raum sowie den Platzbedarf im Vorgarten gerecht werden.

Bei der Pflanzung der Bäume ist § 41 Nachbarschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) – Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher – zu beachten.

Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Bäume dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei der Pflanzung sind sie aus Gründen der Standsicherung mit einer Dreibockanlage zu versehen. Die Baumbindung ist in regelmäßigen Abschnitten zu überprüfen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

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

7.8.1 Dachgestaltung

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld wird als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper „Satteldach oder Walmdach“ mit einer Dachneigung von höchstens 45° festgesetzt. Flachdächer sind ebenso zulässig in Anlehnung an die in jüngerer Vergangenheit genehmigten und entstandenen Baukörper im Plangebiet und im nahen Umfeld.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern bei geneigten Dächern soll die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulichen Dimensionen gewahrt bleiben.

Insgesamt soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wird bei geneigten Dächern zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

7.8.2 Gestaltung der Vorgärten

Auf die vorhandenen Außenanlagen und die bisherige Festsetzung (Private Grünflächen – Vorgarten) bezogen, werden in den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 10/8 Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten aufgenommen.

7.8.3 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 auf 1,20 m 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. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaun) sind zulässig. Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

7.8.4 Gestaltung von Doppelhäusern

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

7.8.5 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. Die Außenwände müssen allseits um mindestens 1,50 m hinter die Gebäudewand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

8. Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen Am Brungshof und An den Seeswacholdern sowie über Lessingstraße, Goethestraße, Tönnisbergstraße, Rilkestraße und Seehofstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10/8 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

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

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Lessingstraße, Goethestraße, Tönnisbergstraße, Rilkestraße, Seehofstraße und Am Brungshof) 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.

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/8 einen Umweltbericht zu erarbeiten. Der Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden, er ermittelt die potentiellen mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

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

Flora:

Insbesondere der Neubau von Gebäuden durch Schließen vorhandener Baulücken, aber auch ein An- und Umbau im Bestand führt zu einem Verlust von Lebensraum für vorhandene Tier- und Pflanzenarten durch Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme von Fläche. Flächige Eingriffe (z.B. Obstwiese, Gehölzstrukturen, parkähnliche Gartenstrukturen) sowie punktuelle Eingriffe (Verlust von Vorgartenbereichen, Rodung von Einzelbäumen etc.) sind zu erwarten. Die neue Festlegung der

Baugrenzen führt zu einer Erweiterung der Baufenster (2.457 m²), wodurch bisher nicht bebaubare Bereiche beansprucht werden können. Wertvolle Pflanzenbestände sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden. Innerhalb aller durch Baulinien und Baugrenzen definierten Bereiche ist eine vollständige Überbauung/Versiegelung mit Wohnhäusern oder Anbauten in Abhängigkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) möglich. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahlen aus den alten Bebauungsplänen wird keine zusätzliche Beanspruchung der Schutzgüter ermöglicht, lediglich die Flexibilität in der Anordnung baulicher Anlagen wird durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen erhöht. Die zu erwartenden Eingriffe gehen über das derzeit geltende Planungsrecht nicht hinaus, so dass nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

Fauna:

Durch den Verlust von Biootypen kann Lebensraum für die Fauna verloren gehen. Verbundkorridore und Trittsteinbiotope können durch Strukturverluste in ihrer Qualität gemindert werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bei Berücksichtigung der benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten können.

Boden:

Eine potenzielle Versiegelung von Boden nimmt nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden und belastet den Naturhaushalt. Der Eingriff in den Boden geht über das heute geltende Planungsrecht nicht hinaus.

Wasser:

Eine potenzielle Versiegelung nimmt Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit der Böden im Bebauungsplangebiet und belastet den Wasserhaushalt. Der Eingriff in den Wasserhaushalt geht über das heute geltende Planungsrecht nicht hinaus.

Klima und Luft:

Für die Umweltgüter Kleinklima und Luft können eine Bebauung und der Verlust vorhandener Grün- und Gehölzstrukturen zu einer zusätzlichen Belastung der heutigen Situation führen. Zum Schutz des Kleinklimas sind grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Gesamtsituation ist aufgrund der geringen Wirkintensität nicht auszugehen.

Siedlungsbild:

Vorrangiges Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die Bebauung im Bebauungsplangebiet so zu gestalten, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Die zukünftig überbaubaren Bereiche sollen ein verträgliches Maß zum Bestand in Struktur, Bebauungsdichte, Form- und Höhenentwicklung erhalten, um sich in das städtebauliche Erscheinungsbild einzupassen. Dennoch können bei Ausübung des Baurechts straßenbildprägende Gehölzstrukturen, Vorgartenflächen und ein Obstgarten verloren gehen und negativen Einfluss auf das Siedlungsbild nehmen. Zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Maßnahmen für das Reine Wohngebiet festgesetzt, die bei dem Verlust von Gehölzen eine Neupflanzung von Bäumen innerhalb der Vorgärten vorsehen.

Mensch:

Zum Schutz gegen Lärm werden unter Berücksichtigung der Nacht-Schutzzone verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, sodass die Entwicklung des Bebauungsplanes im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann. Die private Erholungsnutzung der Gärten bleibt erhalten. Negative Auswirkungen auf den Menschen liegen nicht vor.

Kultur- und Sachgüter:

Hinweise auf Kulturgüter, Bodendenkmäler und sonstige Sachgüter liegen nach erster Einschätzung nicht vor.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Beibehaltung der Grundflächenzahlen keine zusätzliche Beanspruchung der Schutzgüter ermöglicht wird. Alle zu erwartenden Baumaßnahmen gehen über

das derzeit geltende Planungsrecht nicht hinaus, sodass grundsätzlich von der Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Umweltgüter ausgehen. Die Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzes ist daher nicht anzuwenden.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung darstellt (Begründung Teil B – Umweltbericht).

11. Belange des Artenschutzes

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ beauftragt, um die planungsrelevanten Arten fachlich auf potenzielle Vorkommen im Plangebiet einzugrenzen und den Eingriff hinsichtlich der rechtlichen Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten. Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro I. Rietmann erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte planungsrelevante Arten (Fledermäuse und Vögel) potenziell vorkommen können. Beeinträchtigungen können durch den Verlust möglicher Quartiere sowie von Brut- und Niststätten durch die Rodung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden ausgelöst werden. Zudem können Bautätigkeiten zu Irritationen der Tiere durch Lärm und Licht führen. Deshalb sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen:

- M 1: Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten planungsrelevanter und auch ubiquitärer Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten von Gehölzen und Büschen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen.
- M 2: Da aktuell keine Niststätten der Arten Turmfalke, Waldohreule und Sperber und der Höhlenbrüter Gartenrotschwanz, Haussperling und Kleinspecht und auch keine für Fledermäuse geeigneten Baumhöhlen im Plangebiet nachgewiesen wurden, grundsätzlich aber eine Ansiedlung im Zeitraum bis zur Planumsetzung (z.B. Entfernung von Gehölzen und Bau neuer Gebäude) nicht auszuschließen ist, ist im Vorfeld eines konkreten Eingriffs der Eingriffsbereich (z.B. zu fällende Bäume und direktes Umfeld) von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe mit ornithologischen und chiropterologischen Kenntnissen o.ä.) auf mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten zu kontrollieren. Falls Nachweise (oder Hinweise) planungsrelevanter Arten erbracht werden sollten, so sind geeignete Ersatzquartiere in der direkten Umgebung des Eingriffsbereiches zu montieren. Die Anzahl der zu verwendenden Nisthilfen ist dann im konkreten Fall mit der Fachperson und der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) abzustimmen. Des Weiteren gilt ausdrücklich Maßnahme M 1.
- M 3: Falls Gebäude abgebrochen werden sollten, so sind diese im Vorfeld durch eine fachkundige Person (z.B. Biologe) auf das Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren (v.a. Keller und Dachraum). Falls Nachweise (bzw. Hinweise) für das Vorhandensein planungsrelevanter Arten an bzw. in dem entsprechenden Gebäude erbracht werden sollten, so sind geeignete Ersatzquartiere in der direkten Umgebung des Eingriffsbereiches zu montieren. Die Anzahl der zu verwendenden Nisthilfen ist dann im konkreten Fall mit der Fachperson und der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) abzustimmen. Der Abbruch ist zu einem Zeitpunkt durchzuführen, in dem eine Tötung oder Störung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden kann (je Einzelfall konkrete Absprache mit der o.g. Fachperson bzw. ULB).
- M 4: Zum Schutz störungsempfindlicher Arten wie z.B. einige Vögel und Fledermäuse sollten unnötige Lärmemissionen vermieden werden. Hierzu dient die Verwendung moderner Arbeitsgeräte und Baumaschinen. Zur Minimierung der Störung brütender Vögel durch Geräuschmissionen gilt zusätzlich insbesondere Maßnahme M 1.
- M 5: Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren ist eine potentielle Ausleuchtung des Baustellenbereichs und des Betriebsgeländes möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig erfolgen und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt (s. z.B. SCHMID et al 2012). Ein

Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden. Zudem sollte eine Insektenfreundliche Beleuchtung (s. Kap. 7.1.) verwendet werden.

M 6: Falls im Plangebiet die Verwendung von großflächigen Glasscheiben vorgesehen ist, sind besondere Maßnahmen zu ergreifen, da ansonsten die Gefahr für Vogelschlag besteht. Es sind verschiedene Vogelschutzgläser erhältlich, für die unterschiedliche Wirksamkeiten nachgewiesen sind. Als wirksam haben sich verschiedene Glasmarkierungsmuster herausgestellt, die beispielsweise auf die Glasflächen aufgedruckt werden. Für großflächige Verglasungen im Plangebiet sind Glasscheiben mit Markierungen der Kategorie „hoch wirksam“ (z.B. ‚Punkte schwarz-orange‘, ‚Punkte schwarz RX‘ oder ‚8,4v// 6 orange vertikal‘) nach RÖSSLER et al. 2012 bzw. SCHMID et al. 2012 zu verwenden.

Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (M 1 bis M 6) sind keine signifikanten Konflikte in Bezug auf die Tötung und Störung geschützter Tierarten oder die Zerstörung derer Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Bezug auf die Beschädigung bzw. Zerstörung geschützter Pflanzenarten zu erwarten. Ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist als Voraussetzung zur Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

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

12. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/8 wurde die zu erwartende Verkehrsgerauschsituation im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte für schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, schalltechnisch untersucht und die vorhandenen Geräuschimmissionen bewertet. Hierbei wurden die Straßen- und Flugverkehrsgerauschsquellen einbezogen.

Bei einer Beurteilung nach DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, bei der die Gesamtverkehrsgerauschsituation zu berücksichtigen ist, werden die Orientierungswerte eines Reinen Wohngebietes (Tag: 50dB (A), Nacht: 40dB(A)) im nördlichen und mittleren Plangebietsbereich und eines Allgemeinen Wohngebietes (Tag 55 dB(A), Nach: 45 dB(A)) im südlichen Plangebietsbereich zur Tageszeit und zur Nachtzeit in allen Etagen generell überschritten.

Tagsüber liegen die Gesamtverkehrsgerausche (Straßen- und Flugverkehr) innerhalb des Plangebietes bei überwiegend 55-60 dB(A), entlang der das Plangebiet durchziehenden Straßen bei 60 – 65 dB(A). Die zahlenmäßig höchsten Werte ergeben sich zur Tagzeit an der südlichen Gebäudeseite entlang der Tönnisbergstraße am südlichen Rand des Plangebietes mit 65 – 70 dB(A). Gesamtpegel von 70 dB(A) werden innerhalb des Plangebietes nicht überschritten. Zur Nachtzeit werden für das gesamte Plangebiet Werte von 55 – 60 dB(A) dargestellt. Lediglich entlang der Tönnisbergstraße liegen die Werte nachts bei 60 – 65 dB(A).

Um die Planung in Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften bringen zu können, wurden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

12.1 Straßenverkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich durch den Straßenverkehr im Bereich der Bundesautobahn BAB 3, der Bundesstraße B 56, der Landesstraße L 16 (Abschnitt Aulgasse und Johannesstraße), Goethestraße, Lessingstraße, Seehofstraße, Zeithstraße, Alte Poststraße, Steinbahn, Bernhardstraße, Schillerstraße, Weierstraße, Wellenstraße, Neuenhof, Cecilinstraße, und der Tönnisbergstraße. Details wie Angaben zum durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) sind der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel 3.2) zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.

12.2 Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei Tag-Schutzzonen und eine Nacht-Schutzzone fest. Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen innerhalb der „Nacht-Schutzzone“ nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn. Hierbei handelt es sich um den nordöstlichen Plangebietsbereich.

Einzelheiten zum Thema Fluglärm sind der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel 3.2) zu entnehmen, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan anliegt.

12.3 Passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV im reinen Wohngebiet und die Lärmpegelbereiche III bis V im allgemeinen Wohngebiet nach DIN 4109 flächenmäßig gem. Planzeichnung festgesetzt. Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall (z.B. Baugenehmigungsverfahren) aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.

Zum Schutz gegen Fluglärm wird festgesetzt, dass innerhalb der Nacht-Schutzzone bei der Errichtung baulicher Anlagen für Umfassungsbauteile von Schlafräumen innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches III mindestens das resultierende bewertete Bauschalldämmmaß R'_{wRes} von 40 dB(A) vorzusehen ist. Die Abgrenzung der Nachtschutzzone ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

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

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

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

13. Bodenordnung und Kosten

Abgesehen von den Straßenflächen, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

14. Anlagen

- 14.1 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 10/8 „Seehofstraße, Lessingstraße, Goethestraße, Tönisbergstraße, Rilkestraße, Am Brungshof“ in Siegburg
Aufgestellt: Januar 2014
Ingenieur Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Königswinter
- 14.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 10/8 in Siegburg
Aufgestellt: Dezember 2014
Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin

Siegburg, 26.10.2016

gez. Stephan Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt