

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8, „Am Turm“

1. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18/8 „Am Turm“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, ein neues Gebäude bestehend aus Büroflächen, Geschosswohnungen und Stadthäusern zu entwickeln. Der Siedlungsbereich zwischen dem Mühlengraben und dem benachbarten Gewerbegebiet kann damit sinnvoll arrondiert werden.

Das Vorhaben liefert einen Beitrag, den nach wie vor erkennbaren hohen Bedarf an Wohnraum in Siegburg im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken.

Die dem Vorhaben ebenfalls zugrunde liegenden Büroflächen runden das Gewerbegebiet Am Turm als Büro- und Dienstleistungsstandort kleinteilig ab.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils von einer brach liegenden Wiese geprägt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende wesentliche Auswirkungen zu erwarten:

Durch die geplante Versiegelung gehen die vorhandenen, jedoch nicht hochwertigen Biotoptypen im Plangebiet verloren. Im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wurde der geplante Zustand dem rechtsgültigen Bebauungsplan gegenübergestellt. Der Vergleich zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe über das bestehende Planungsrecht hinaus zu erwarten sind.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde ausgeschlossen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auftreten können.

Die wesentliche Herausforderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag in der immissionsschutzrechtlichen Bewältigung der bereits heute gegebenen Lärmbelastung, die vom anliegenden Gewerbegebiet insb. mit dem bestehenden Baumarkt ausgeht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan reagiert darauf mit textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (insb. Festverglasung nebst mechanischer Belüftung im Bereich von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) sowie mit einer Kennzeichnung, die auf die bestehende Gemengelage im Sinne einer Vorbelastung nach Nr. 6.7 der TA Lärm hinweist.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden nur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf den o.g. Immissionsschutzkonflikt.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen nur vom Rhein- Sieg- Kreis relevante Sachverhalte zu den Themen Immissionsschutz und Altlasten benannt.

Bzgl. des Immissionsschutzes wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Bzgl. der Altlasten wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung aufgenommen. Zusätzlich erfolgte im Durchführungsvertrag eine Sicherung des vom Vorhabenträger vorgelegten Sanierungskonzeptes, welches dieser in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises umsetzen wird.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war das Plangebiet bereits als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung konnte jedoch aufgrund des Ausschlusses der Wohnnutzung nicht vollzogen werden, da eine reine Büronutzung sich an diesem Standort als Neubau nicht darstellen lässt.

Vor dem Hintergrund des angespannten Siegburger Wohnungsmarktes drängte sich die Entwicklung einer überwiegenden Wohnnutzung in Ergänzung des baulichen Umfeldes geradezu auf.

Aufgestellt:

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

Köln, den 09.05.2016

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