Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/1, „Wohnen am See“

1. Ziele der Planung

Die „Wohnen am See GbR“ aus Bergisch Gladbach als Vorhabenträgerin möchte im Planbereich 4 Mehrfamilienhäusern mit zusammen 24 Wohnungen und einer Tiefgarage errichten.

Die Intention des Vorhabenträgers deckt sich mit den Vorstellungen der Kreisstadt Siegburg, da sich die Bevölkerung im Stadtgebiet von Siegburg weiterhin erfreulich entwickelt hat. Das Vorhaben soll damit einen Beitrag liefern, den nach wie vor erkennbar hohen Bedarf an Wohnraum in Siegburg zu decken.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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.

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 Biotope aus.
Sowohl die Teiche als auch der temporär wasserführende Graben stellen als naturnahe fließende und stehende Gewässer potenziell geschützte Biotope 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 und natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren (ca. 1.565 m²). 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 Biotope hoher Bedeutung (Teich) wird nicht eingegriffen. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope – Tiere und Pflanzen sind durch die Aufstellung des VBP Nr. 12/1 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Erhaltungs-, Begrünungs- und artenschutzfachlich begründete Maßnahmen, voraussichtlich keine 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.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die wesentlichen Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einleitungsbeschluss

Es wurden Anregungen zum Beschluss des Einleitungsantrages und der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht (insb. Vortrag des Vorhabenträgers im Planungsausschuss, Einladungsfrist und Veröffentlichung des Protokolls der Bürgerinformationsveranstaltung).

Selbst wenn diese vorgetragenen Bedenken richtig wären, würde dies keinen zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führenden Verfahrensfehler begründen. Verstöße gegen die Vorschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB stets unbeachtlich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23.10.2002- 4 BN 53/02-).
Unabhängig davon ist für den behaupteten Verfahrensmangel nichts ersichtlich. Die Informationsveranstaltung hat lediglich den Auftakt zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Auslegung der Planunterlagen bis zum 05.11.2014 gebildet, diese aber nicht ersetzt.

Solvenz des Vorhabenträgers

Es wird gemutmaßt, dass der Vorhaben nicht in der Lage sein könnte, dass Vorhaben zu realisieren.

Die Stadt Siegburg hat sich vergewissert, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Dies hat er durch eine Finanzierungszusage der Volksbank Oberberg eG vom 15.07.2016 nachgewiesen.

Die Vermutung der Anlieger, dass eine Bauruine entstehen könnte ist nicht plausibel. Selbst für den Fall das dies so wäre, würde sich in dieser Wohnlage ohne Probleme ein neuer Vorhabenträger finden, der das Vorhaben vollenden würde.

Abwägungsmaterial

Es wurde vermutet, dass keine oder keine vollständige Abwägung stattgefunden hätte.

Das Abwägungsmaterial muss letztendlich zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vollständig vorliegen. Der Einwand, dass gar keine Abwägung stattgefunden hat, ist daher nicht zutreffend. Anhaltspunkte für eine unzulässige Vorabbindung der Kreisstadt Siegburg sind in jedem Falle nicht ersichtlich. Die mit der vorliegenden Vorlage erarbeiteten Abwägungsunterlagen werden als vollständig angesehen.

Planungsanlass

Es wurde vorgetragen, dass es keinen Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes gäbe und dass die Planung die bestehende Parkanlage erheblich beeinträchtigen würde.

Es kann nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12/1 eine hinreichende positive Planungskonzeption zugrunde liegt. Ausweislich der Entwurfsbegründung des Bebauungsplans soll das Vorhaben einen Beitrag liefern, den Bedarf an Wohnraum in Siegburg im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken und gleichzeitig die vorhandene, soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.
In der Rechtsprechung ist sogar anerkannt, dass es des Nachweises eines aktuellen Wohnraumbedarfs grundsätzlich nicht bedarf, um die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu begründen (vgl. OVG NRW, Urt. v. 24.02.2016- 7 D 83/13.NE-).

Die in den letzten Jahren in Siegburg diskutierten Planungen verfolgen das grundlegende Ziel, weiteren Wohnraum für die wachsende Siegburger Bevölkerung bereit zu stellen. Dabei zeigt sich auch, dass die Anstrengungen, dieses Ziel zu verwirklichen, steigen und die Schließung von Baulücken und die Entwicklung von Gebieten mit Einfamilienhäusern nicht mehr ausreicht, dieses Ziel zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sind auch Vorhaben notwendig, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verwirklicht werden sollen, um den Freiraum an den Siedlungsrändern der Stadt Siegburg zu schützen und solche Vorhaben auf den Innenbereich, der bereits weitestgehend baulich geprägt ist, zu lenken. Daher kann ein Teil der bestehenden Parkanlage (ca. 0,44 ha von ca. 1,9 ha = ca. 23 %) nicht erhalten werden.

Die Planung ist daher nicht nur vom Interesse des Vorhabenträgers getragen, hier ein Wohnbauprojekt zu verwirklichen, sondern es bestehen gewichtige öffentliche Belange.

Übergeordnetes Grünkonzept

Es wurde bemängelt, dass in der Kreisstadt Siegburg kein stadtübergreifendes Grünkonzept vorliegt.

Dies stellt jedoch kein Mangel dar, da ein solches stadtweites Planwerk gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Vielmehr werden diese Belange einzelfallbezogen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im landschaftspflegerischen Fachbeitrag geklärt.

Planungsalternativen

Es wurde kritisiert, dass für das Plangebiet keine Alternativen entwickelt wurden.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht generell keine Alternativenprüfung vor. Nach § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob sie dem Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage eines konkreten Vorhabens stattgibt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann es dann jedoch zu Überarbeitungen der ursprünglich beantragten Planung kommen. Dies ist u.a. dadurch erfolgt, dass der Vorhabenträger anstatt der ursprünglich vorgesehenen 5 Häuser nur noch 4 Häuser realisieren wird.

Städtebauliche Dichte

Es wird die städtebauliche Dichte des Vorhabens im Verhältnis zur gebauten Umgebung kritisiert.

Die bestehenden Bebauungspläne in der Umgebung sind überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren aufgestellt worden, als das Leitbild der „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ galt. Unter den heutigen Rahmenbedingungen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, kann dieses Leitbild, das einen hohen Flächenverbrauch zur Folge hatte, nicht mehr weiterverfolgt werden, um die Lebensgrundlagen auch zukünftiger Generationen zu wahren.
Die städtebauliche Dichte wurde jedoch im Laufe des Planverfahrens verringert, da sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat, anstatt 5 nur 4 Häuser zu realisieren und die Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten von 29 auf 24 Wohnungen zu vermindern.

Berücksichtigung der Anregungen der benachbarten Wohnbebauung

Es wurde bemängelt, dass die direkten Anlieger nicht ausreichend eingebunden waren.

Die Anwohner haben kein subjektives Recht, sich an der Beibehaltung des bisherigen bauplanungsrechtlichen Zustands berufen zu können. Gegenteiliges folgt auch nicht aus der im Einwendungsschreiben der Kanzlei CBH zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 20.08.1992 - 4 NB 3/92-). Das Urteil stellt ausdrücklich klar, dass das BauGB keinen Anspruch auf den Fortbestand eines Bebauungsplans gewährt. Mit anderen Worten: Wie alle Planbetroffenen dürfen auch Anwohner/Nachbarn grundsätzlich darauf vertrauen, dass ein bestehender Bebauungsplan nicht ohne Berücksichtigung ihrer Interessen geändert wird; das Interesse am Fortbestand des bauplanungsrechtlichen Ist-Zustandes gehört zum notwendigen Abwägungsmaterial. Dies ergibt sich allerdings schon aus § 1 Abs. 7 BauGB und bedeutet nicht, dass ein Bebauungsplan ohne Zustimmung der Nachbarn nicht geändert werden darf. Dies ist und bleibt vielmehr eine in das planerische Ermessen der Gemeinde gestellte Entscheidung.

Soweit sich die Äußerung ganz allgemein auf eine befürchtete Störung der bisher vorhandenen Wohnruhe bezieht, ist dem entgegenzuhalten, dass der Nachbarschutz keinen Verzicht auf eine bauliche Nutzung des benachbarten Grundstückes beinhaltet. Eine Wohnnutzung, die neben einem ebenfalls wohngenutzten Grundstück entsteht, ist grundsätzlich sozialadäquat. In einem Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Lautäußerungen der neuen Nachbarn, Schattenwurf und Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind. Dies gilt insbesondere auch bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern in einem bisher auch durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet ((Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13).

Das Baugesetzbuch sieht kein generelles Mitbestimmungsrecht der Nachbarschaft oder von ihr vorgeschlagenen Dritten vor. Vielmehr ist es schon allein aufgrund der Eigentumsgarantie aus Artikel 14 GG vorrangig dem Grundstückseigentümer überlassen, ob und wie er sein Grundstück zu bebauen wünscht (BVerfGE 35, 263). Diese Baufreiheit findet ihre Schranken im Planungs- und Baurecht, wozu auch der Schutz berechtigter nachbarlicher Belange gehört. Die Abwägung über widerstreitende private Belange darf nicht durch Plebiszit erfolgen, sondern muss innerhalb der geltenden Gesetze durch den Stadtrat vorgenommen werden.

Teichsystem

Es wurde vorgetragen, dass die bestehenden Teiche eine kulturhistorische Bedeutung haben. Der Abstand der Neubebauung zum großen Teich wird bemängelt. Es wird Desweiteren befürchtet, dass die bestehenden Teiche von der Wasserhaltung her beeinträchtigt werden könnten und keine geregelte Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt werden kann, die die Unterlieger schützt.

Die kulturhistorische Bedeutung des Teichsystems im Plangebiet wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht dargestellt. Die Überlagerung der „Urkarte“ mit der Deutschen Grundkarte (DGK5) zeigt, dass zum damaligen Zeitpunkt der große Teich außerhalb des Bereiches lag, der heute für eine Bebauung vorgesehen ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Dort ist auch aufgrund des Artenschutzes keine Bebauung möglich. Dieser Bereich des Plangebietes geht eigentumsrechtlich an die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft dauerhaft über, die sich um die Pflege der Grünflächen kümmert. Das Gelände wird komplett von einem Zaun umfasst, so dass der Bereich auch öffentlich nicht zugänglich sein wird.
Die Untere Wasserbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis hat um den Teich einen freizuhaltenden Bereich von mindestens 3 Metern gemessen ab der Böschungsoberkante gefordert. Dieser Bereich wird durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt.
Bei dem Wasser, welches in den Teich gelangt, handelt es sich laut dem hydrogeologischen Gutachten um oberflächennahes Schichtenwasser, das über die wasserundurchlässige Tonschicht in den Teich läuft. Dieses Schichtenwasser wird über eine Lagerung des Baukörpers auf einer Kiesschicht unter dem neuen Baukörper hindurch weiterhin barrierefrei in den Teich geleitet.
Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf den Dach- und Wegeflächen anfällt, wird gemäß den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz NRW zum dauerhaften Erhalt des Teiches ortsnah dort eingeleitet.
Es besteht ein Vertrag zwischen der Stadt Siegburg, der Familie Dr. Starck und einem Anlieger der Lessingstraße, auf dessen Grundstück eine Ableitungsleitung des Teiches mit Anschluss an den Regenwasserkanal in der Lessingstraße existiert. Das Ableitungsrecht des Überlaufes wurde grundbuchlich gesichert. In Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg, Bereich Abwasser wurde ein hydraulische Nachweis geführt, der die Funktionsfähigkeit des o.g. Systems belegt.

Verkehr

Es wurde bemängelt, dass durch das Vorhaben zusätzlicher Verkehr induziert wird, der nicht über das bestehende Straßensystem abgeleitet werden kann. Die Ausfahrt der Tiefgarage in Richtung der Straße an den Seeswacholdern wurde kritisiert. Es wird befürchtet, dass das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der Parkplatzsituation in seinem Umfeld beitragen kann.

Die relevanten Streckenabschnitte und Knotenpunkte zur äußeren Anbindung des Plangebietes wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Darin wurde festgestellt, dass das Straßennetz ohne zusätzliche Maßnahmen leistungsfähig ist, dass durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen.
Das Verkehrskonzept wurde so überarbeitet, dass sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt der Tiefgarage aus Richtung der Bernhardstraße gegenüber des immissionsschutzrechtlich unempfindlichen Betriebsgrundstückes der Firma Dr. Starck angeordnet wird.
Das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Stellplätze wurde durch eine Verminderung der Wohneinheiten bei verbleibender Größe der Tiefgarage erhöht. Damit stehen für die 24 Wohnungen 46 ober- und unterirdische Stellplätze zur Verfügung, so dass die Vorgaben der Landesbauordnung NRW mehr als erfüllt werden.
Darüber hinaus kann das Vorhaben keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation zu verbessern.

Technische Infrastruktur

Es wurde gefragt, wie die Ver- und Entsorgung des Vorhabens konzipiert ist.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation im Bereich der Bernhardstraße und der Straße An den Seeswacholdern abgeleitet. Eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Bereich Abwasser ist erfolgt.
Der Vorhabenträger wird die Bereitstellung des Wärmebedarfs über ein zentrales Blockheizkraftwerk realisieren. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wärmebedarf gering ist, da der KfW55-Standard bzgl. der Wärmedämmung umgesetzt wird.
Die Beteiligung der Versorgungsträger hat keine Hinweise erbracht, dass es zu Einschränkungen bzgl. der Verfügbarkeit der Medien wie Gas, Wasser, Strom, Internet etc. auch für die Nachbarschaft kommen kann.
Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag an der Ausfahrt der Tiefgarage im Bereich der Bernhardstraße bereitgestellt. Die Müllabfuhr kann dort den Müll zentral aufnehmen.

Eine finanzielle Belastung Bestandsgrundstücke, z.B. durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen, erfolgt nicht.

Gutachten

Die Methodik und die Tiefe der vorgelegten Gutachten wurden kritisiert. Den Gutachtern wurde teilweise die Objektivität abgesprochen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und den Artenschutzgutachten wurden alle relevanten Schutzgüter erhoben und bewertet. Darauf aufbauend wurden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt, die Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder ergänzender Regelungen im Durchführungsvertrag sind.
Die Methodik der Artenschutzprüfung und der Untersuchungsumfang wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein- Sieg- Kreises abgestimmt und die Ergebnisse vorgestellt. Unter Berücksichtigung der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelten Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden alle für das Bebauungsplanverfahren relevanten Lärmarten und auch der neu hinzukommende Verkehr betrachtet. Darauf aufbauend wurden passive Schallschutzmaßnahmen konzipiert, die Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.
Baulärm und Bautätigkeit sprechen nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ihr zulässiger Umfang ist gesetzlich geregelt und bedarf keiner zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan. Die Bautätigkeit muss sich nach der Baustellenverordnung richten und ist nicht unbegrenzt zulässig. Insbesondere sind Immissionsrichtwerte sowie Nacht- und Ruhezeiten einzuhalten. Die im Rahmen der Baustellenverordnung ausgeübte Bautätigkeit beim Neubau von Wohngebäuden ist in der Regel in einem Wohngebiet ortsüblich und als solche hinzunehmen.
Der Lärm, der von den späteren Bewohnern ausgeht, ist sozialadäquat. Hier sind ggfs. die Ordnungsbehörden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zuständig.
In einer Stellungnahme vom 09.08.2016 ist das Büro Dr. Hartmut Frankenfeld der Dicke der Tonschicht und damit der Frage der Grundwassersituation noch einmal nachgegangen. Demnach wurden auch in 9 m Tiefe Tonschichten erbohrt, so dass erwiesen ist, dass das Teichsystem vollständig innerhalb von Tonschichten eingebettet ist. Das Teichsystem wird daher nicht von Grundwasser, sondern vielmehr von Niederschlagswasser gespeist. Somit nimmt die Hydraulik des Teichsystems auch keinen Einfluss auf Grundwasserströmungen.
Ein Gutachten zu Lichtemissionen ist nicht erforderlich. Lichtemissionen treten durch die Neubebauung nur im üblichen Umfang für eine Wohnbebauung auf.
Das Gutachten, das von einer Gesellschaft, an der Herr Klapp beteiligt ist, erarbeitet wurde, wurde ebenfalls den zuständigen Behörden, insb. dem Rhein- Sieg- Kreis und den Stadtbetrieben Siegburg AöR vorgelegt und ergab keinerlei fachliche Beanstandungen. Zusätzlich wurde es noch einmal vom Büro HPC AG aus Nümbrecht mit Bericht vom 01.08.2016 überprüft und die Ergebnisse bestätigt.
Die Gutachten wurden vom Vorhabenträger an Büros mit langjähriger Erfahrung im Bereich des Wohnungsbaues beauftragt. Die Gutachten wurden von der Stadtverwaltung geprüft sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung an die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls zur Prüfung übersendet. Daher ist auszuschließen, dass es um „Gefälligkeitsgutachten“ handelt.

Sicherheitsfragen

Es wurden Fragen zur Absicherung des Teichsystems vor unbefugtem Zutritt gestellt.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, die insb. dem Ausgleich für den Artenschutz dienen und sich westlich, südlich und östlich an den großen Teich anlagern, werden an die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft eigentumsrechtlich übertragen. Sie werden komplett durch einen neuen Zaun umgeben und sind damit für die Öffentlichkeit außerhalb des Plangebietes und auch für die Bewohner der neuen Wohnanlage von dort aus nicht zugänglich. Ein Zugang zum großen Teich ist nur für die Bewohner der neuen Wohnanlage von Norden aus möglich. Die übrige Öffentlichkeit erhält keinen Zugang zum Plangebiet.
Vor diesem Hintergrund ist hinreichend abgesichert, dass Unbefugte das Plangebiet nicht betreten können. Zum Schutz der Bewohner (insb. Kleinkinder) der neuen Wohnanlage wird in den neu anzulegenden Begrünungsmaßnamen eine optisch zurückhaltende Zaunanlage integriert.

3.2 Behördenbeteiligung

Die wesentlichen Ergebnisse der Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Teichsystem

Die kulturhistorische Bedeutung des Teichsystems im Plangebiet wird sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht dargestellt.
Die Überlagerung der „Urkarte“ mit der Deutschen Grundkarte (DGK5) zeigt, dass zum damaligen Zeitpunkt der große Teich außerhalb des Bereiches lag, der heute für eine Bebauung vorgesehen ist. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Grünfläche festgesetzt. Dort ist auch aufgrund des Artenschutzes keine Bebauung möglich. Dieser Bereich des Plangebietes geht eigentumsrechtlich an die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft dauerhaft über, die sich um die Pflege der Grünflächen kümmert. Das Gelände wird komplett von einem Zaun umfasst, so dass der Bereich auch öffentlich nicht zugänglich sein wird.
Der heutige Teich wird nachrichtlich als Wasserfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Im Durchführungsvertrag, dessen Anlage das Baugrundgutachten ist, wurden Regelungen aufgenommen, die den dauerhaften Erhalt des Teiches sichern.
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 Regelung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Damit können bodendenkmalpflegerische Beeinträchtigungen vermieden werden.

Das bereits im Kapitel 3.1 erläuterte Entwässerungskonzept wurde mit dem Stadtbetrieb Siegburg AöR, Bereich Abwasser abgestimmt. Die Hinweise des Rhein- Sieg- Kreises wurden dabei berücksichtigt.
Der vom Rhein- Sieg- Kreis geforderte Mindestabstand von 3 Metern ab der Böschungsoberkante des Teiches wird durch die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

Immissionsschutz

Auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises wurde ein Lärmgutachten erstellt, das neben der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes und seines baulichen Umfeldes auch den durch das Vorhaben induzierten Verkehr berücksichtigt. Die dort vorgesehen Schallschutzmaßnahmen (Ausführung der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109, schallgedämmte Lüftungsanlagen für die Schlafräume) sind vollinhaltlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.
Nach Durchsicht der Bauakten zum gegenüber liegenden Sportgelände sind keine Veränderungen an den Sportsanlagen gemäß der Anlage 2 der „Hinweise zum Umgang mit dem Altanlagenbonus gem. § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV“ der Landesregierung NRW vom 05.03.2014 vorgenommen worden, die den Altanlagenbonus berühren.
Das Lärmgutachten wurde im Vorfeld der Offenlage mit dem Rhein- Sieg- Kreis abgestimmt.

Bodenschutz

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde auf Anregung des Rhein Sieg- Kreises das Schutzgut Boden beschrieben und bewertet.
Das vorliegende Bodengutachten wurde aufgrund der Anregungen des Rhein- Sieg- Kreises auch um die Bewertung der vorgefundenen Bleibelastung ergänzt. Demnach wird durch die Errichtung der Gebäude mit der Tiefgarage ein großflächiger Bodenaustausch erfolgen. Die Entsorgung dieses Bodens erfolgt nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben. Die Freiflächen um die Gebäude werden mit unbelastetem Mutterboden angefüllt, so dass der Wirkungspfad Boden – Mensch unterbunden wird. Zu der geforderten Mindestauffüllung mit unbelastetem Oberboden wurde eine Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Es wird nicht vollständig ausgeschlossen, dass es sich im Plangebiet um natürliche Böden handelt. Somit wurde der Eingriff in den Boden nach dem „Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden / Standorte“, Planungsbüro Ginster und Steinheuer, Stand 2015 neu bilanziert und mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abgestimmt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

Verkehr

Den Anregungen des Rhein- Sieg- Kreises bzgl. der Verkehrssituation konnte dadurch entsprochen werden, da das Verhältnis zwischen der Anzahl der Wohnungen und der Anzahl der Stellplätze durch eine Verminderung der Wohneinheiten bei verbleibender Größe der Tiefgarage erhöht wurde. Damit stehen für die 24 Wohnungen 46 Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus kann das Vorhaben jedoch keinen Beitrag liefern, die bestehende Parkplatzsituation zu verbessern.

Erneuerbare Energien

Auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Bereitstellung des Wärmebedarfs wird über ein zentrales Blockheizkraftwerk realisiert. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Wärmebedarf gering ist, da der KfW55- Standard bzgl. der Wärmedämmung umgesetzt wird.

Sonstige Hinweise

Zu einem möglichen Auftreten von Kampfmitteln im Plangebiet, für das derzeit keine Erkenntnisse vorliegen, wurde auf Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein vorsorglicher Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurden auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises entsprechende Hinweise zur Abfallwirtschaft in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden nicht geprüft, da es sich bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine standortgebundene Planung handelt.

Die Planung wurde jedoch insb. dahingehend überarbeitet, dass von den ursprünglich vorgesehenen 5 Mehrfamilienhäusern nur 4 Mehrfamilienhäusern realisiert werden und sowohl die Ein- als auch die Ausfahrt der Tiefgarage an die Bernhardstraße abseits der bestehenden Wohnbebauung verlagert wurde.

Aufgestellt:

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

Köln, den 21.12.2016

Stefan Haase