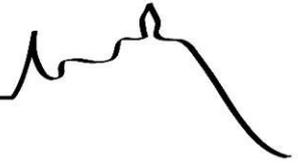


KREISSTADT SIEGBURG



Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 44/10
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Bereich zwischen Kastanienstraße,
Wilhelmstraße und Brückbergstraße im
Siegburger Zentrum**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
5. Derzeitige Nutzung
6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)
 - 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
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
 - 12.1 Straßenverkehrslärm
 - 12.2 Fluglärm
 - 12.3 Gewerbelärm
 - 12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
13. Hochwasser
14. Bodenordnung und Kosten
15. Anlagen

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 44/10 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Der Planungsausschuss nahm Kenntnis zum Sachstand und fasste am 19.06.2017 den Beschluss das Plangebiet aufgrund von diversen erheblichen immissionsschutzrechtlichen Belangen zu verkleinern.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

1. In der Planzeichnung, dem Textteil des Bebauungsplans und der Bebauungsplanbegründung wurde die Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ zu „Urbanes Gebiet“ geändert.
2. Im Textteil des Bebauungsplanes wurden max. zulässige First- und Traufhöhen festgesetzt.
3. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
4. In den Textteil des Bebauungsplanes wurden ergänzende Hinweise zu Altlasten aufgenommen
5. In den Textteil des Bebauungsplans und in die Bebauungsplanbegründung wurde ein ergänzender Hinweis zum Thema Abfallwirtschaft aufgenommen
6. In den Textteil des Bebauungsplans wurden Hinweise zu Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen.
7. In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen.
8. In den Textteil des Bebauungsplans wurden Hinweise zum Denkmalschutz und Denkmalpflege aufgenommen.
9. In den Textteil des Bebauungsplans und in die Bebauungsplanbegründung wurden Hinweise zu Verkehrsflächen aufgenommen

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 27.02.2018 mit dem Entwurf des BP 44/10 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 22.03.2018 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 14.03.2018

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.03.2018 bis 27.04.2018 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

1. Es wurden Festsetzungen und Hinweise zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung ergänzt
2. Es wurden Festsetzungen zu Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
3. Anpassungen zu Altlasten im Textteil des Bebauungsplanes
4. Ergänzung der Hinweise zu Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung im Textteil des Bebauungsplanes und Anpassung in der Planbegründung

5. Ergänzung der Hinweise zu Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation und Beleuchtung im Textteil des Bebauungsplanes und Anpassung der Planbegründung
6. Ergänzung zur Grundwassermessstelle als Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes
7. Ergänzungen zum Hochwasser im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung
8. Ergänzungen zum Immissionsschutz im Textteil des Bebauungsplanes und Anpassung der Planbegründung

Da die Grundzüge der Planung durch die o.g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.2018 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 04.07.2018 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 44/10 trat am 29.08.2018 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, am nördlichen Rand des Siegburger Zentrums, umfasst eine Fläche von ca. 2.300 qm in der Gemarkung Siegburg, Flur 6. Es wird nordöstlich von der Kastanienstraße, südöstlich von der Wilhelmstraße und östlich von der Brückbergstraße begrenzt.

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



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 44/10

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens war ein zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf einem Grundstück zwischen Kastanienstraße und Wilhelmstraße, welches sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 44/2, mit der Festsetzung als Gewerbegebiet, befindet. Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei Gebäude, eines im Westen und eines im Südosten des Grundstücks. Die dazwischenliegende freie Fläche wird derweil als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

In der Zwischenzeit wurde der Entwurf überarbeitet und sieht nun die Errichtung eines insgesamt 3-geschossigen Wohnhauses in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe und Stellplatzflächen im Erdgeschoss vor. Die Planung sieht eine Wohnnutzung im 1. und 2. Obergeschoss vor, sodass sich eine Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge im Erdgeschoss ergibt. Straßenseitig, zur Wilhelmstraße orientiert, sind Dachterrassen im 1. und 2. Obergeschoss vorgesehen. Die Stellplätze sollen sowohl von der Wilhelmstraße als auch von der Kastanienstraße zugänglich gemacht werden. Eine Unterkellerung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Das Gebäude weist eine Gesamtlänge von 45 m und Gesamtbreite von 15 m in geschlossener Bauweise auf.

Die Planungsabsichten der Antragsteller, sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und sollen im Einklang mit der Umgebung, in Bezug auf die nachbarschaftliche Wohn- und Gewerbenutzung, verträglich sein. Da der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 44/2 eine rein gewerbliche Nutzung für das Planungsgebiet vorsieht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet sinnvoll, um künftig auch Wohnbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen. Die benachbarten Gebäude entlang der Wilhelmstraße in östlicher Richtung lassen bereits heute Wohnnutzung zu. Neben dem Planungsziel, die städtebauliche Entwicklung in Bezug auf eine behutsame Nachverdichtung zu steuern, sollen im Bebauungsplan städtebaulich außerdem verträgliche Lösungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Im Rahmen des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde das Plangebiet verkleinert, da sich zum Teil erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich zwischen Mühlengraben und Wilhelmstraße hätten ergeben können und dies zu betrieblichen Einschränkungen bestandgeschützter Anlagen im südlich gelegenen Gewerbegebiet führen könnte.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)



4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan

Im tangierten Plangebiet gelten bislang die Bestimmungen des seit dem 14. März 1992 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 44/2. Eine „1. Änderung“ vom 05.06.2006 schließt den Einzelhandel aus. In einer „2. Änderung“ vom 30. März 2011 wurde eine Detaillierung für den „nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel“ vorgenommen.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen folgendes fest:

Art der baulichen Nutzung:

- „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8; zwingend 2 Vollgeschosse

Bauweise:

- Geschlossene Bauweise (g)

Verkehrsflächen:

- Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Baugestalterische Festsetzungen:

- Satteldach (SD) als zulässige Dachform

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist sowohl in der Nutzung als auch in der Bebauungshöhe von einer heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Das Bebauungsplangebiet ist zur Hälfte wohnlich und zur anderen Hälfte

von einem Automobilhändler, gewerblich genutzt. Südlich des Plangebietes, entlang der Wilhelmstraße, befinden sich gewerbliche Betriebe. Nördlich davon, entlang der Kastanienstraße, befinden sich hauptsächlich Wohngebäude.

Zwischen Kastanienstraße und Wilhelmstraße befinden sich Gebäude mit ein bis zwei Geschossen und Sattel- bzw. Flachdach. Nördlich der Kastanienstraße befinden sich Gebäude mit ein bis zwei Geschossen und Satteldach.



Luftbild aus dem Jahr 2013 (unmaßstäblich)

6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt ist.

Im beschleunigten Vorhaben kann die Verfahrensdauer verkürzt und der Planungsaufwand reduziert werden, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) 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, entfällt. 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 werden in der zugehörigen Begründung beschrieben. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 44/10 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet zwischen Wilhelmstraße und Kastanienstraße ist als Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet“ (MU) i.S. von § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die vorhandene Nutzung und die Darstellung im Flächennutzungsplan.

7.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Gem. BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Entsprechend § 6a Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind. Einzelhandelsbetriebe sind bereits in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/2 seit dem 05.06.2006 und 30.03.2011 ausgeschlossen worden, sofern diese zentren- und nahversorgungsrelevant sind. Die Änderung soll im neuen Bebauungsplan Nr. 44/10 weiterhin Berücksichtigung finden.

Im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Tankstellen werden ebenfalls aufgrund des zu hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen. Ein Heiz- und Mineralölhandel mit Tankstelle befindet sich bereits derzeit in unmittelbarer Nähe.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da das Plangebiet nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und sich somit auch in einer ungeeigneten Lage in Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet (WA) befindet.

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 bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 44/2 wurde eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert soll beibehalten werden und entspricht der Obergrenze gem. § 17 BauNVO innerhalb Urbaner Gebiete (MU).

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. Im Plangebiet sind mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zulässig.

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 Plangebiet die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und den Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. Die Baufenster werden durch Baugrenzen eingefasst, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze mit Überdachung (Carports), Tiefgaragen, Garagen sowie Stellplätze ohne Überdachung sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenflächen (Wilhelmstraße, Kastanienstraße und Brückbergstraße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Landes- und Gemeindestraßen ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Wilhelmstraße ist bis zur Kreuzung mit der Von-Stephan-Straße als Landesstraße L 332 ausgewiesen und wird stadteinwärts als Gemeindestraße fortgeführt. Bei den Straßen Kastanienstraße und Brückbergstraße handelt es sich um Gemeindestraßen.

8. Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen Kastanienstraße, Wilhelmstraße und Brückbergstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 44/10 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an das Netz von Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen. In der Wilhelmstraße ist ein Mischwasserkanal verlegt. Die Kastanienstraße entwässert hingegen in einem Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal). Die konkrete Entwässerung der Neubauvorhaben, ist im Bauantragsverfahren mit dem Fachbereich Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR abzustimmen.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telekommunikationsleitungen, sowie Beleuchtung des Straßenraumes sind im Plangebiet (Wilhelmstraße, Kastanienstraße und Brückbergstraße) vorhanden. Westnetz GmbH weist darauf hin, dass sich eine Versorgungsleitung für Strom innerhalb des Plangebietes befindet. Diese Leitung erstreckt sich von der Wilhelmstraße bis zur Kastanienstraße auf dem Flurstück Nr. 5372. Weitere Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb des öffentlichen Straßenraums und sind somit von der direkten Planung nicht betroffen. Bei einer konkreten Planung im Plangebiet muss eine erneute Abfrage der Versorgungsleitungen erfolgen, da der abgefragte Zustand lediglich eine Gültigkeit von drei Wochen hat.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der PLEdoc GmbH für Nachrichtentechnik OGE, jedoch nur im Straßenraum. Diese sind von der Planung nicht direkt betroffen.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Kastanienstraße, Wilhelmstraße) entsorgt. Die vorhandenen Straßen einschließlich Wendeanlage sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

11. Belange des Artenschutzes

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I durchgeführt.

Der Gutachter, Diplom-Biologe Dr. rer. nat. Olaf Denz, kommt zu dem Ergebnis, dass zwei planungsrelevante Fledermausarten (Großes Mausohr und Zwergfledermaus) im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können. Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen notwendig. Es wird empfohlen vor Beginn von Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude eine Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal hinsichtlich des Vorkommens der Fledermausarten sowie der Existenz von zeitweise genutzten Quartiersstandorten durchzuführen.

Aufgrund dessen, dass es sich hierbei um ein kleines Plangebiet mit wenigen Grundstücken handelt und sich die Errichtung des angekündigten Bauvorhabens auf nur einem Grundstück nicht zeitlich genau zu datieren ist, wird die Artenschutzprüfung Stufe II auf die Genehmigungsebene verlagert.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutz“ (Stufe I), aufgestellt im Mai 2018, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

9. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schallschutztechnische Untersuchung des Gebietes durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH, St. Augustin, durchgeführt und die zu erwartenden Geräuschimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) bewertet. Hierbei wurde die Gewerbelärmsituation betrachtet.

Im Zuge einer Ortsbegehung und auf Grundlage von diversen Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen der ansässigen Betriebe wurde eine Beurteilung durchgeführt. Um eine Wohnnutzung im Plangebiet mit den Immissionsschutz-Vorschriften der TA Lärm in Einklang zu bringen, wurde statt eines „Mischgebietes“ (MI) gem. § 6 BauNVO ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO als Voraussetzung für die Beurteilung herangezogen, da die Lärmpegelrichtwerte mit Tags 60 dB(A) im Mischgebiet nicht ausreichend sind.

Für die weitere Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet und in der Umgebung wurden die schalltechnische Untersuchung des Büros Graner + Partner Ingenieure zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier“ und die ermittelten Grundlagen zum Lärmaktionsplan der Stadt Siegburg herangezogen.

12.1 Straßenverkehr

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich insbesondere durch den Straßenverkehr im Bereich der stark frequentierten Wilhelmstraße.

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 außerhalb der „Schutzzonen“ nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn.

12.3 Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44/10 „Kastanienstraße/Wilhelmstraße“ vom Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH ist im Zuge einer Ortsbegehung und auf Grundlage von diversen Baugenehmigungen und Betriebsbeschreibungen der ansässigen Gewerbebetriebe zu der Einschätzung gekommen, dass unter Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ gem. § 6a BauNVO, und der damit einhergehenden Verringerung der zulässigen Lärmpegelhöchstwerte von 65/50 dB(A) im Gewerbegebiet gem. § 8 BauGB auf 63/45 dB(A) nach Nr. 6.1 TA Lärm, keine Lärmkonflikte mit den ansässigen Gewerbebetrieben zu erwarten sind, mit Ausnahme des gegenüberliegenden Betriebs ALCAR. Zum Betrieb liegt kein konkretes Nutzungskonzept vor, sodass dieser aufgrund seiner genehmigten Betriebszeiten und Rangierarbeiten deutlich mehr Lärm produzieren dürfe, als er es derzeit tut. Aus dem Grund wurde ein „worst case“-Szenario betrachtet, welches davon ausgeht der Betrieb würde die Genehmigung vollumfänglich ausnutzen. Das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH ist zu dem Schluss gekommen, dass eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß TA Lärm an schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich des vorgesehenen Plangebiets (im gegenüberliegenden Bereich des gesamten ALCAR-Geländes) unter den Voraussetzungen zu erwarten, wenn mögliche Planbauten in einem Mindestabstand von 3 Metern in nördliche Richtung von der südlichen Flurstückgrenze 5371 der vorgesehenen Planbauten errichtet werden.

12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes im Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“ in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dach des ausgebauten Dachgeschosses) schutzbedürftiger Nutzungen festgesetzt. Die Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel der Verkehrsgeräusche.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büros Graner + Partner Ingenieure zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier“ und den ermittelten Grundlagen zum Lärmaktionsplan der Stadt Siegburg wird für das vollständige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 44/10 „Kastanienstraße/Wilhelmstraße“ der Lärmpegelbereich (LPB) V nach DIN 4109 festgesetzt.

Das schalltechnische Gutachten für das unmittelbar angrenzende Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier“ legt drei Lärmpegelbereiche fest. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpunkte L2 - L4, die sich an der Ecke Brückbergstraße/Wilhelmstraße befinden, setzen den Lärmpegelbereich (LPB) V fest. Durch ein erneutes Gutachten werden voraussichtlich keine neuen Erkenntnisse gewonnen, sodass die Festsetzung auf das angrenzende Plangebiet übertragen werden kann.

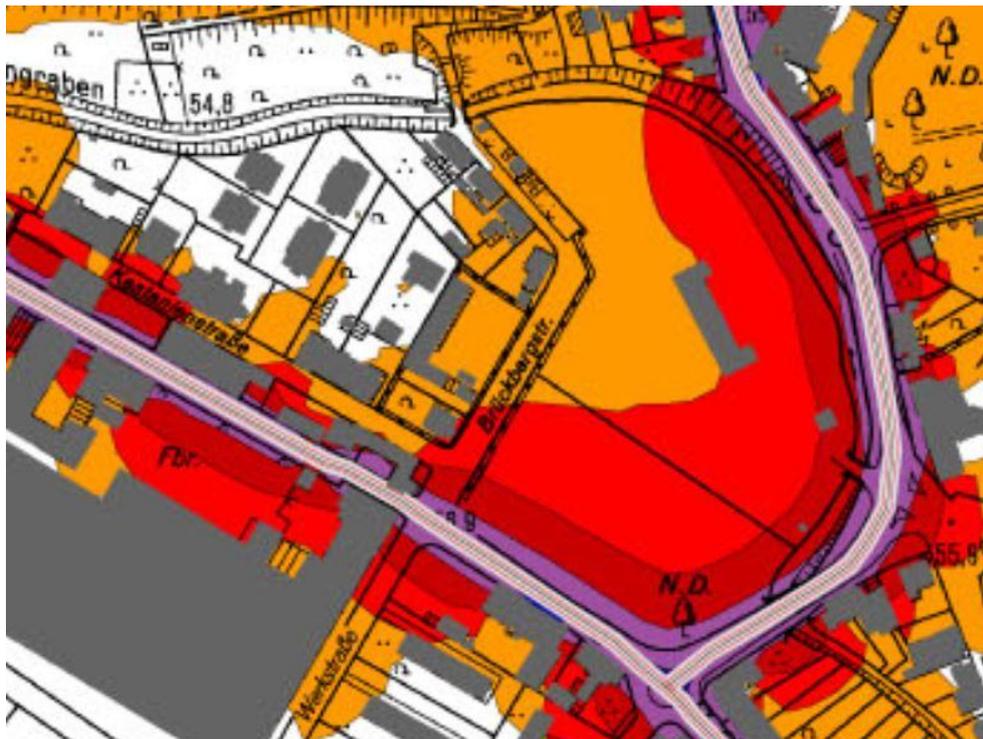
Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den Lärmpunkten L 1 bis L 13 folgende Schalldämmmaße (erforderliche $R'_{w,res}$) aufweisen:

In der Planzeichnung gekennzeichnete Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen		Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
L 1 - L 2	66 - 70	IV	40		35
L 2 - L 3	71 - 75	V	45		40
L 3 - L 4	71 - 75	V	45		40
L 4 - L 2	71 - 75	V	45		40
L 4 - L 5	71 - 75	V	45		40
L 5 - L 6	66 - 70	IV	40		35
L 7 - L 8	66 - 70	IV	40		35
L 9 - L 10	66 - 70	IV	40		35
L 11 - L 12	66 - 70	IV	40		35
L 12 - L 13	71 - 75	V	45		40
L 13 - L 11	71 - 75	V	45		40

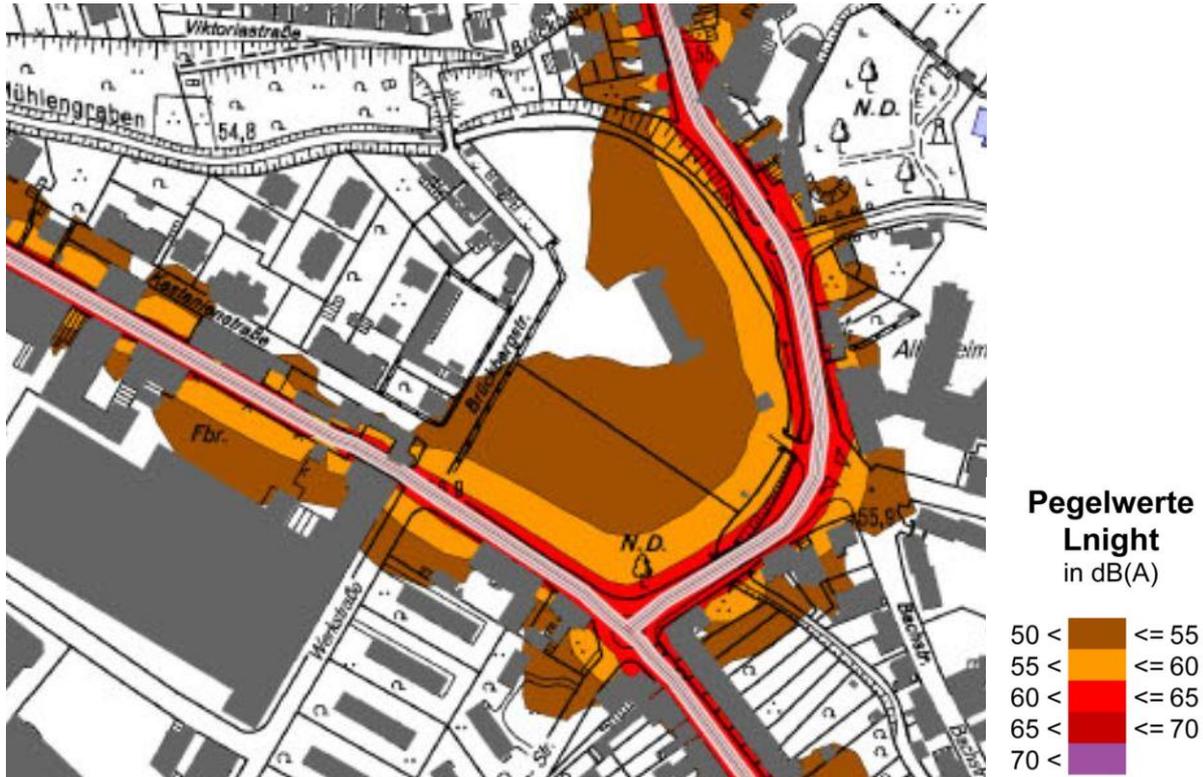
Festsetzungen der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 44/5 „Mühlengraben-Quartier“



Lärmaktionsplan Stadt Siegburg – Verkehrslärmausbreitung Tagzeit



Lärmaktionsplan Stadt Siegburg – Verkehrslärmausbreitung Nachtzeit

Der Lärmaktionsplan der Stadt Siegburg kennzeichnet den Bereich der Verkehrsstraßen mit einer Schallbelastung von 70 – 75 dB(A) tags und mit 60 – 65 dB(A) nachts. Aus dem Grund werden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, sonstige Aufenthaltsräume) für Außenbauteile die erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R'w, res.) für den Lärmpegelbereich (LPB) V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB(A), erf. R'w, res für Wohnräume 45 dB, erf. R'w, res für Büroräume 40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Bebauungsplan 44/10 „Kastanienstraße/Wilhelmstraße“ festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
		erf. R'w, res. des Außenbauteils in dB		
I	≤ 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40
VI	76 - 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechender Örtlichkeit

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 (Nov. 1989) : Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

13. Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach HQ₁₀₀, welches einem statistischen 100-jährigen Hochwasserereignis entspricht. Die Stadt Siegburg muss den Hochwasserschutz bei einem 100-jährigen Ereignis sicherstellen. Das Plangebiet ist von einer Hochwassergefahr nach HQ_{extrem} betroffen, dies entspricht einem statistischen 200- bis 500-jährigen Ereignis. Das Plangebiet befindet sich jedoch am Rand einer erstellten Hochwasserrisikokarte für HQ_{extrem} und wäre somit voraussichtlich nicht in vollem Umfang von einem Hochwasserereignis betroffen.

14. 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.

15. Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44/10 „Kastanienstraße, Wilhelmstraße, Brückbergstraße“ in der Kreisstadt Siegburg, Kramer Schalltechnik, St. Augustin, aufgestellt: 17. Januar 2018
- Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Unabhängiger Naturschutz-Fachgutachter, Diplom-Biologe Dr. rer. nat. Olaf Denz, Wachtberg, aufgestellt: Mai 2018

Siegburg, 29.08.2018

gez. Stephan Marks
Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt