KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 73/3, 1. Änderung

Bereich südlich der Hauptstraße
im Stadtteil Kaldauen

Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich …….
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung ……..
3. Verfahrensablauf …….
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht ……..,……
   4.1 Regionalplan …….
   4.2 Flächennutzungsplan …….....
   4.3 Bebauungsplan …….
   4.4 Landschaftsplan / Schutzgebiete…….
5. Derzeitige Nutzung …….
6. Beschleunigtes Verfahren …….
7. Planinhalt …….....
   7.1. Art der baulichen Nutzung …….…
   7.2. Maß der baulichen Nutzung ……..
   7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche …….
   7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ……
   7.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW……
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. Lärmimmissionen …….
12. Belange des Artenschutzes ……
13. Bodenordnung und Kosten ……..
14. Hinweise ……..

Anlagen

- Artenschutzprüfung (Vorprüfung), Dipl.-Biologe W. Knickmeier, 53797 Lohmar
- Schalltechnische Untersuchung, Graner + Partner, Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum des Siegburger Stadtteils Kaldauen (Gemarkung Braschoß, Flur 33), südlich der „Hauptstraße“ zwischen den Straßen „Mühlenhofweg“ und „Am Abtshof“.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst eine knapp 4000 qm große Fläche, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/3 am nördlichen Rand überdeckt. Die Plangebietsabgrenzung ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Strich-Linie dargestellt.

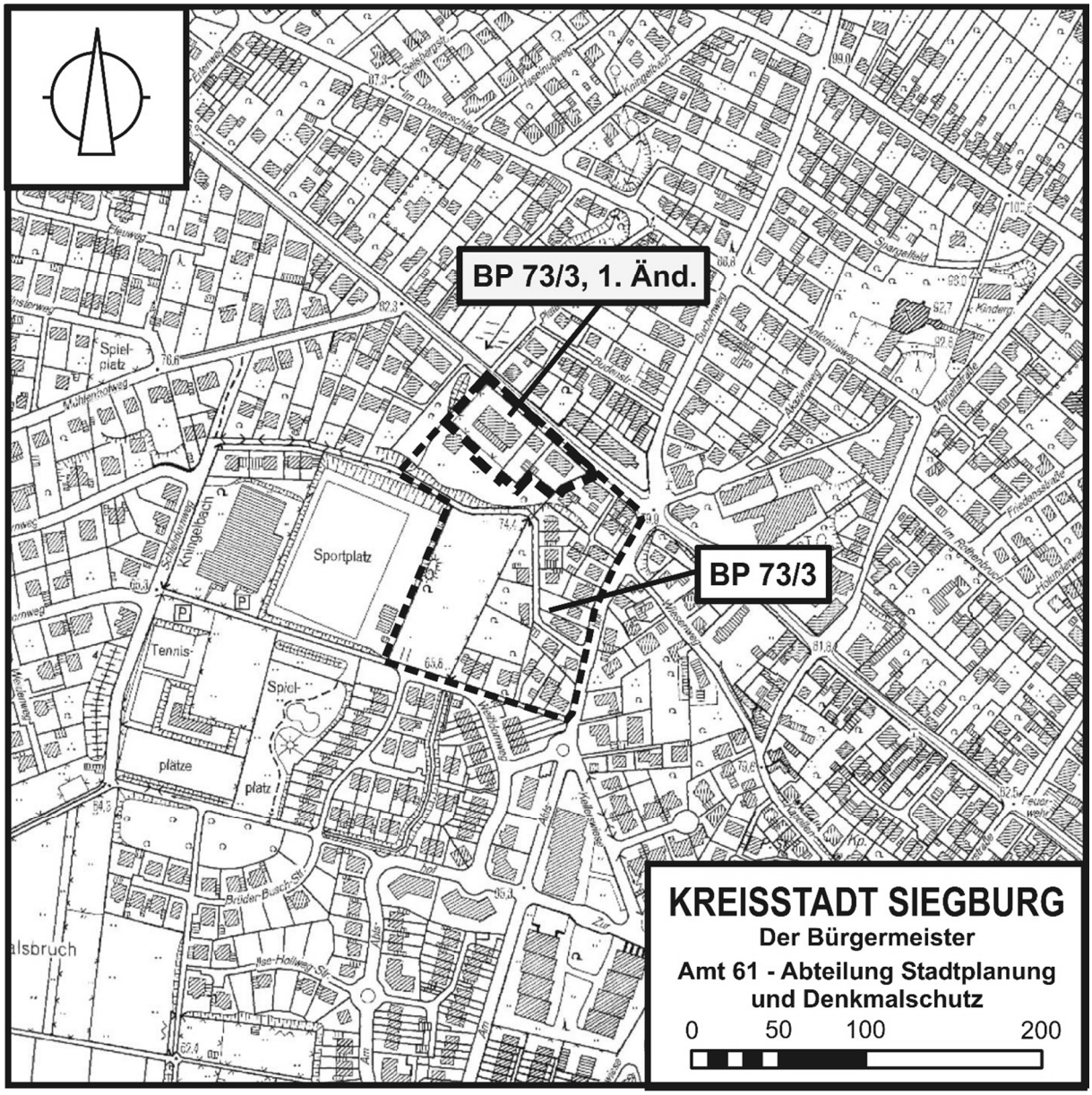


Abb.1 - Auszug aus der Deutschen Grundkarte

– – – Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73/3, rechtswirksam seit dem 25.06.1983

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73/3, 1. Änderung

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ende des Jahres 2016 wurde seitens des Eigentümers des Wohn- und Geschäftshauses „Hauptstraße 36“ in Siegburg-Kaldauen, in dem sich auch der Gastronomiebetrieb „Kaldauer Hof“ befindet, ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Wohnraum durch Aufstockung des eingeschossigen Gebäudebereiches und zum Betrieb eines Biergartens, der Stadtverwaltung zur Prüfung vorgelegt.

Das Grundstück des Antragstellers liegt im Geltungsbereich des seit 1983 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/3, der das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der Straße Am Abtshof, dem Weißdornweg, dem Sportplatz, dem Rotdornweg und der Grünzone entlang des Kningelbachs umfasst. Der Bebauungsplan setzt entlang der Hauptstraße ein „Mischgebiet“ mit einer zwingend dreigeschossigen Bebauung fest. Lediglich im Bereich der geplanten Aufstockung ist eine eingeschossige Bebauung vorgegeben.

Da das Bauvorhaben insbesondere bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73/3 entspricht, konnte der v.g. Antrag nicht positiv beschieden werden.

Daraufhin hat der v.g. Eigentümer zusammen mit dem Eigentümer des Gebäudes „Hauptstraße 40“ die Änderung des Bebauungsplanes beantragt, die sich im Wesentlichen auf folgende Punkte bezieht.

„Hauptstraße 36“:

- Um die geplante Aufstockung realisieren zu können, sollen im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 73/3 an dieser Stelle festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, anstelle eines Vollgeschosses, einheitlich drei Vollgeschosse (zwingend) festgesetzt werden.
- Um den im Erdgeschoss befindlichen Gastronomiebetrieb attraktiver gestalten zu können, soll seitlich des Gebäudes eine Terrasse angebaut werden (Außengastronomie / Biergarten). Da die Terrasse und ein erforderliches neues Treppenhaus außerhalb der bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche geplant ist, und somit bislang ebenfalls nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/3 entspricht, soll die überbaubare Fläche vergrößert bzw. eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile in begrenztem Umfang zugelassen werden.
- Die für die geplante Nutzung erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im rückwärtigen Bereich des Objektes festgesetzt werden.

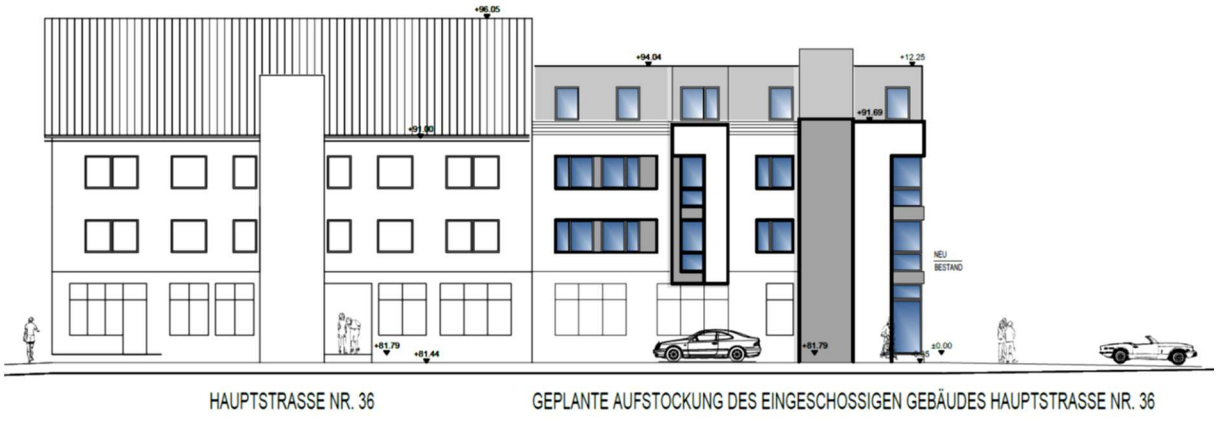


Abb.2 – Geplante Gebäudeerweiterung – Straßenansicht (Vorentwurf)

Abb.3 – Straßenansicht Hauptstraße Nr. 28 bis Nr. 40

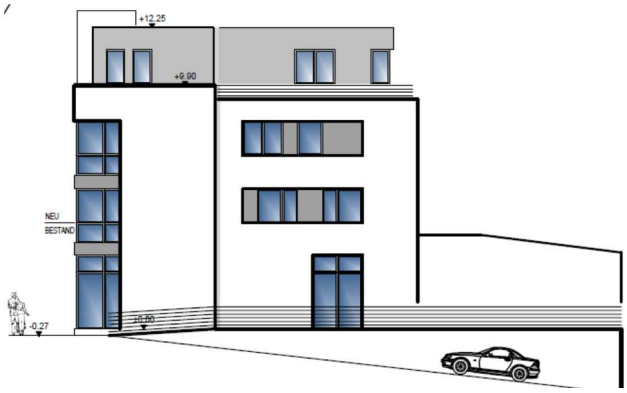


Abb.4 – Geplante Seitenansicht Hauptstraße Nr. 36 (Vorentwurf)

„Hauptstraße 38“ und „Hauptstraße 40“:

- Auch das benachbarte Wohnhaus „Hauptstraße 40“ (Flurstück 257) soll in die Änderungsplanung einbezogen werden. Somit kann dem Wunsch des Eigentümers entsprochen werden, im rückwärtigen Bereich des Grundstückes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Garagen für die Bewohner des Gebäudes zu schaffen. Die neuen Garagen sollen neben den bereits bestehenden Garagen realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt von der Hauptstraße aus.

- Die Immobilie „Hauptstraße 38“ (Flurstück 255) wird in den Änderungsplan einbezogen, um auch hier im rückwärtigen Grundstücksbereich, eine auf den Gebäudebestand bezogen, bislang fehlende Fläche für Garagen (mit Zufahrt von der Hauptstraße) festsetzen zu können.

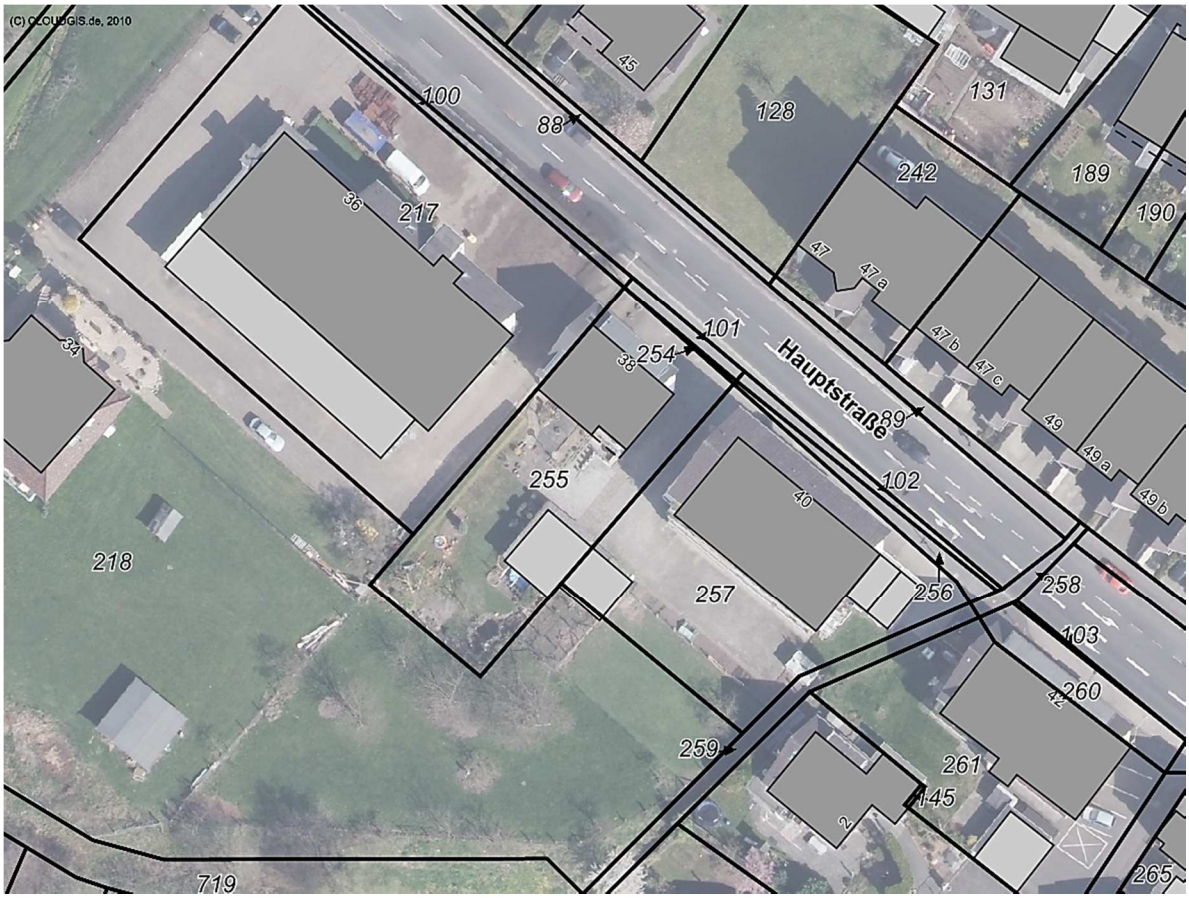


Abb.5 – Übersichtsplan

In Hinblick auf die vorhandene dreigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße in der unmittelbaren Umgebung der Immobilie „Hauptstraße 36“ und den bereits vorhandenen ruhenden Verkehr in den v.g. rückwärtigen Grundstücksbereichen, sind die beantragten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73/3 aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und sinnvoll.

Die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/3 sollen weitgehend in den Änderungsplan übernommen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73/3, 1. Änderung werden unter Punkt 7 beschrieben.

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 27.02.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.03. bis einschließlich 27.04.2018 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. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Unter Bezugnahme auf die Lage des Plangebietes in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn und die Bestimmungen des Fluglärmgesetzes wurde im Textteil des Bebauungsplanentwurfs die Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke eingeschränkt.
- In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden weiterhin textliche Festsetzungen aufgenommen, die Wand- und Gebäudehöhen begrenzen und die Überschreitung von Baugrenzen in eingeschränktem Umfang erlauben.
- Außerdem wurde in der Planzeichnung, auf der Rückseite des Gebäudes „Hauptstraße 36“, anstelle der ursprünglich geplanten Fläche für Garagen eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, in der maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein sollen. Die Festsetzung nimmt Bezug auf vorhandene Garagen und die darüber befindliche überdachte Terrasse.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Thema Schallschutz aufgenommen.
- Außerdem wurden Hinweise zu den Themen Fluglärm, Bodendenkmalpflege, Abfallwirtschaft, Gewässerschutz, Altlasten und Kampfmittel den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 26.06.2018 mit dem weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 04.07.2018. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.07. bis einschließlich 17.08.2018 statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten lediglich Hinweise zu den Themen Ausschlusszeiten für Gehölzbeseitigungen sowie Bestandssicherung vorhandener Versorgungsleitungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage nur noch redaktionell bearbeitet.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde dann in der Sitzung des Planungsausschusses am 25.09.2018 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 11.10.2018 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 73/3, 1. Änderung trat am 31.10.2018 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

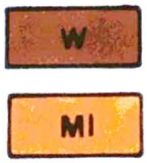
4.1 Regionalplan

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich entlang der Hauptstraße ist im Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, an das „Wohnbauflächen“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO anschließen. Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Mischgebietsfläche und ragt am südlichen Rand z.T. in die Wohnbaufläche hinein.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abb.6 - Auszug aus dem FNP



WOHNBAUFLÄCHE

MISCHGEBIET

4.3 Bebauungsplan

Bislang gelten im Plangebiet die Bestimmungen des seit dem 25.06.1983 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/3, der entlang der Hauptstraße im Wesentlichen folgendes festsetzt:

Art der baulichen Nutzung:
- „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:
  „ III, zwingend “ - im Bereich des Flurstücks 217 teils „ I “ als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:
- teils offene, teils geschlossene Bauweise
- bandartige, überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen eingefasst werden.
  Die Bebauungstiefe beträgt überwiegend 14 Meter, teils 11,50 Meter.

Äußere Gestaltung:
- Zulässige Dachform/-neigung: teils Satteldach (SD) / 30°, teils ohne Festsetzung

Außerdem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die sich im Bereich des Mischgebietes im Wesentlichen auf private Zuwegungen, Stellplätze und Garagen sowie Grundstückseinfriedungen beziehen.

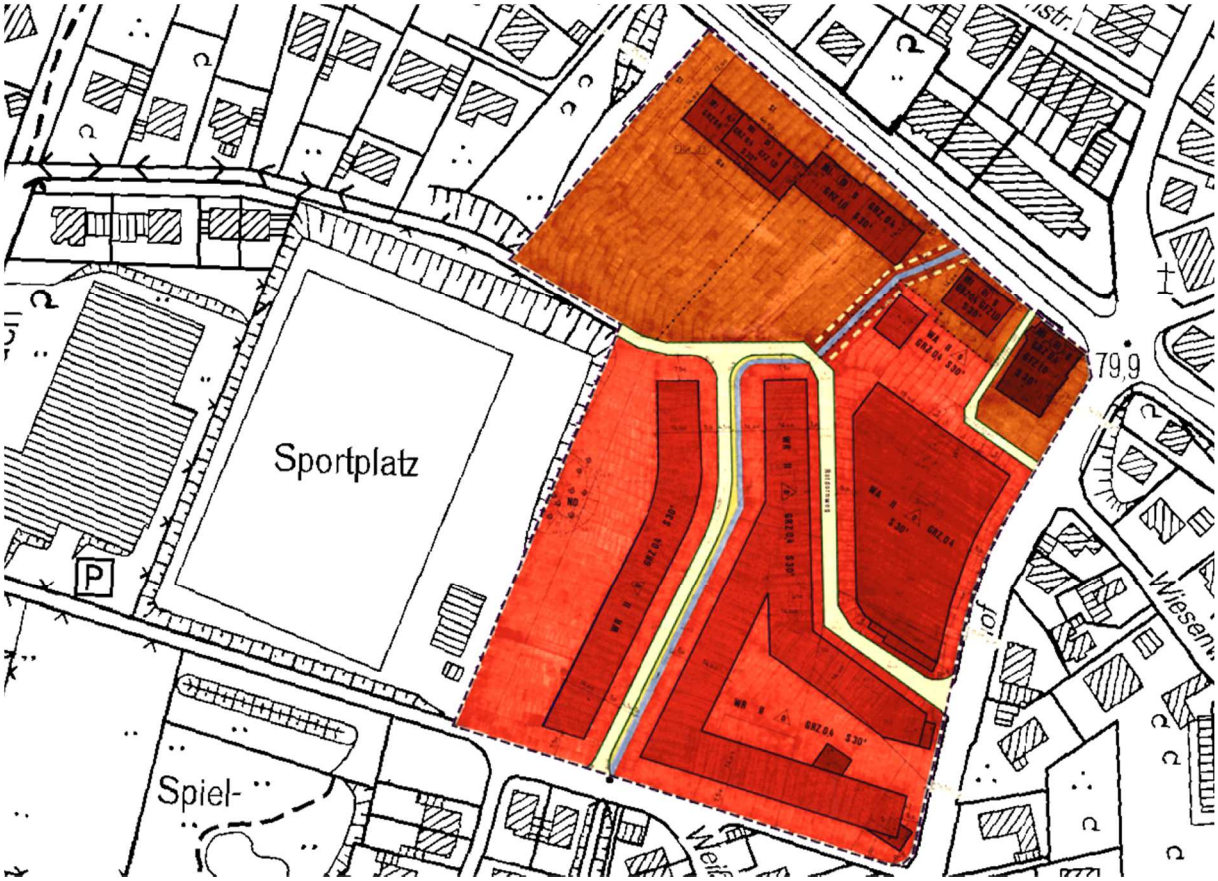


Abb.7 - DGK 5 und rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 73/3 (unmaßstäblich)

4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz (LG) NRW und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung befinden sich hauptsächlich zwei- und dreigeschossige Gebäude, die überwiegend wohnlich genutzt werden.
Im Erdgeschoss des im Plangebiet liegenden Gebäudes „Hauptstraße 36“ befindet sich ein Gastronomiebetrieb.
Seitlich des Hauses Nr. 40 und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind diverse Garagen vorhanden.
Die die Gebäude umgebenden Freiflächen sind weitgehend versiegelt und werden z.T. als Abstellfläche für Pkw genutzt.

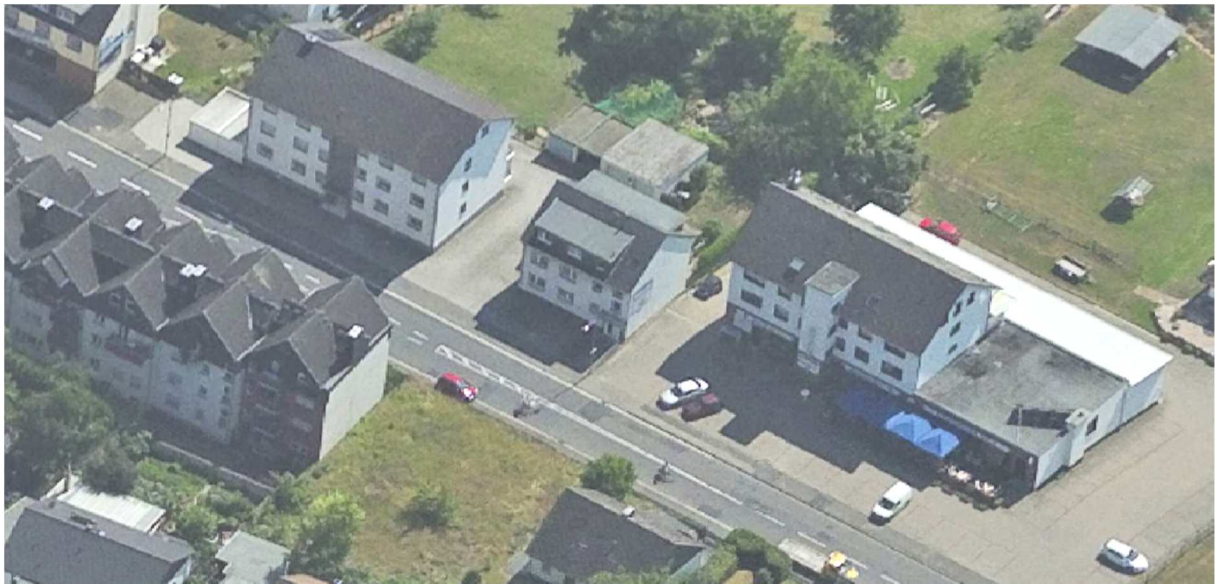


Abb.8 – Schrägluftbild (Südblick)

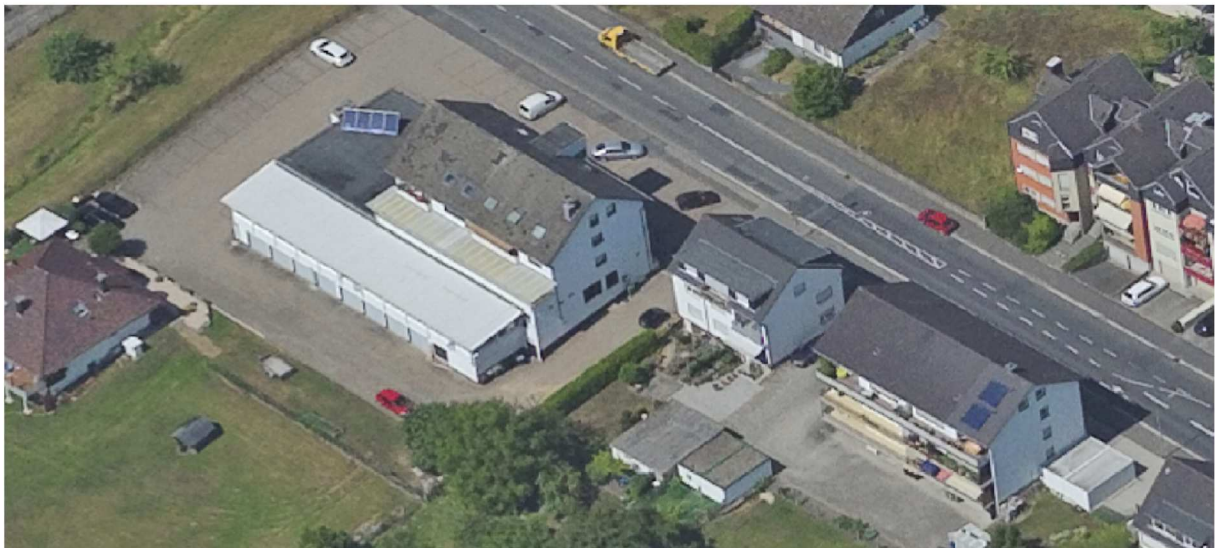


Abb.9 – Schrägluftbild (Nordblick)

Abb.10 - Strassenansicht Hauptstraße 28 - 40

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/3, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 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 die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.
Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung im Bereich der straßenseitigen überbaubaren Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

7. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 73/3, 1. Änderung beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Bezugnahme auf die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 73/3 und den Charakter des vorhandenen Baugebietes wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im Plangebiet sollen alle unter § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sein:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die zu den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zählenden Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen dürfen gemäß den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 des Fluglärmgesetztes (FluglärmG), aufgrund der Lage im Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn, im Plangebiet nicht errichtet werden. Die v.g. Anlagen sind daher im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI [1] und MI [2] nicht zulässig.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind außerhalb der unter Nr. 8. bezeichneten Teile des Gebiets nur ausnahmsweise zugelassen. Da diese Vergnügungsstätten besonders unverträglich sein können, z.B. durch ihre Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden, muss als Voraussetzung für die Zulassung sichergestellt sein, dass benachbarte Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan Nr. 73/3 festgesetzte GRZ wird übernommen. Der Wert 0,4 liegt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Mischgebiete (GRZ 0,6).

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung „3 Vollgeschosse, zwingend“ wird ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 73/3 übernommen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aus städtebaulichen Sicht sinnvollen Gebäudeaufstockung schaffen zu können, soll im Bereich des

Gebäudes „Hauptstraße 36“ (Flurstück 217), anstelle der bisherigen Festsetzung „maximal 1 Vollgeschoss“ ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt werden.
Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung.

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 Wand- und Gebäudehöhen aufgenommen. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Bezugnahme auf die vorhandene städtebauliche Struktur wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die grundsätzlich durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Lage und Abmessung der sog. „Baufenster“ werden weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 73/3 übernommen.

Im Vergleich zur Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 73/3 soll auf der nordwestlichen Seite des Flurstücks 217 die überbaubare Fläche geringfügig erweitert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Außengastronomie/Terrasse und eines neuen, für die geplante Wohnraumerweiterung erforderlich, Treppenhauses schaffen zu können.

Aufgrund des großen Abstandes zur Hauptstraße und unter Bezugnahme auf das vorhandene, rund 1,50 Meter vorspringende Treppenhaus im Bereich des Gebäudes „Hauptstraße 36“ und die geplante Fassadengliederung im Bereich des Erweiterungsbaus (s. Abb. 2), sind im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI [1] Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Bauteile wie Treppenhäuser und Erker in eingeschränktem Umfang zulässig.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt.

Gem. der bisherigen Festsetzung sollen Carports und Garagen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, offene Stellplätze auch straßenseitig, zulässig sein.

Die im Bebauungsplan Nr. 73/3 festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen werden teils übernommen.

Auf den Bedarf im Plangebiet bezogen, werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen teils neue Flächen für Stellplätze/Garagen ausgewiesen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Einfriedungen

Die Festsetzung zur Grundstückseinfriedungen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 73/3 übernommen. Sie regelt den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche.

8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche „Hauptstraße“ erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hauptstraße sind Kanalleitungen vorhanden (Mischsystem). Da die bisherigen Baumöglichkeiten nur unwesentlich erweitert werden, sind Änderungen nicht erforderlich.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der Hauptstraße vorhanden. Änderungen sind nicht erforderlich.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der Hauptstraße entsorgt. Die vorhandene Straßenfläche ist 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.

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. Lärmimmissionen

Die vorhandenen Geräuschimmissionen wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens untersucht.

Nach Einschätzung des Sachverständigen ist die geplante Aufstockung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften möglich, da auch die im Zusammenhang mit der Außengastronomie geplante Terrasse die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz sowohl in Hinblick auf vorhandene Wohnhäuser als auch die geplanten Wohnungen erfüllt.
Einzelheiten sind dem Untersuchungsbericht zu entnehmen, der dieser Planbegründung anliegt.

11.1 Straßenverkehr

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich durch den Straßenverkehr im Bereich der Hauptstraße.

11.2 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn und ist von Fluglärm tangiert.

11.3 Sportanlagen

Die von der benachbarten Sportanlage auf der Südseite des Plangebietes ausgehenden Geräuscheinwirkungen wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden.

11.4 Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Lärmuntersuchung wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewerte Luftschalldämmmaße (R´w,res.) aufweisen müssen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Schallpegelbereich III mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61- 65 db(A) erforderlich sind.

Aufgrund der Lage an der Hauptstraße und in der v.g. Nacht-Schutzzone, ist im Plangebiet in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicher zu stellen.

Die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

12. Belange des Artenschutzes

Der derzeitig eingeschossige Teil des Wohn- und Geschäftshauses Hauptstraße 36 ist mit einem Flachdach überdeckt. An der seitlichen Einfassung befinden sich an wenigen Stellen potentielle Einschlupfmöglichkeiten für Zwergfledermäuse, die bei einer Geschossaufstockung verloren gehen. Konkrete bzw. weitergehende Hinweise auf eine Nutzung des Dachbereichs durch Fledermäuse liegen nicht vor. Die im Plangebiet vorhandenen nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend versiegelt. Für die Errichtung weiterer Stellplätze wird ggf. ein Anteil der südwestlich des Gebäudes Nr. 36 vorhandenen Rasenfläche benötigt. Zur Erweiterung der vorhandenen Garagen im Bereich der Häuser Hauptstraße 38 und 40 kann die Entfernung von kleineren Gehölzen erforderlich werden.

Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Vorprüfung) wurde geklärt, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gem. § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (Zugriffsverbote) von planungsrelevanten Arten sowie weiteren europäischen Vogelarten verwirklicht werden können.

Die Verbotstatbestände beinhalten:
1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, so dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und
4. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Es wurde überprüft, ob bei Realisierung des Vorhabens eine Beeinträchtigung von FFH-Anhang IV-Arten und europäischen Vogelarten zu erwarten ist.

Die zu berücksichtigenden Arten werden für NRW vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) online dargestellt. Zur Feststellung der potentiell vorkommenden Arten im konkreten Eingriffsbereich wurden die Angaben aus dem entsprechenden Artenkataster des LANUV auf das Messtischblatt 5109, 4. Quadrant eingeschränkt. Diese Artenauswahl wurde durch den Lebensraumtyp Gebäude weiter eingegrenzt. Am 15.05.2018 wurde eine Begehung des betroffenen und angrenzenden Bereichs durchgeführt. Zusätzlich erfolgten am 15.05. und 21.05.2018 Ausflugkontrollen an dem zur Aufstockung vorgesehenen Gebäudeteils auf Vögel und Fledermäuse. Außer Sichtbeobachtungen kamen in der Abenddämmerung auch Fledermausdetektoren zum Einsatz.
Im oder am Gebäude Hauptstraße 36 wurden keine ein-, aus- oder anfliegenden Vögel oder Fledermäuse festgestellt. Es wurden auch keine indirekten Hinweise, wie z. B. Kot, Nester, Federn, Urinspuren, usw., gefunden.

Bezüglich der im v.g. Messtischblattquadranten zu erwartenden planungsrelevanten Arten konnten im Plangebiet keine Nachweise während der beiden Ortsbegehungen erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Gebäudestrukturen wären hier im Lebensraum Gebäude von den aufgeführten Arten im Wesentlichen nur die Mehlschwalbe zu erwarten gewesen. Entsprechende Nester sind nicht vorhanden. Für die übrigen planungsrelevanten Arten stellen die Gebäude schon wegen des Fehlens geeigneter Einschlupfmöglichkeiten oder Hohlräume keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dar. Im Bereich der Häuser ergaben sich auch keine Nachweise von typischen Gebäudebrütern der nicht planungsrelevanten Vogelarten, wie z.B. Mauersegler oder Haussperling.
Südlich des Plangebietes wurden an beiden Terminen einzelne Zwergfledermäuse jagend festgestellt. Auch eine das Plangebiet überfliegende Fransenfledermaus wurde mittels Detektor erkannt. Beide Arten gehören zu den planungsrelevanten Arten und sind entsprechend zu berücksichtigen. Ein Fledermausquartier ist im Plangebiet und auf der südlich angrenzenden Wiese nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Da die Kleingehölze als Brutstandort für Vögel nicht ausgeschlossen werden können, sind notwendige Rodungen in der gesetzlich vorgegebenen Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
Sollten Gehölzbeseitigungen außerhalb des Zeitfensters notwendig werden, sind die entsprechenden Rodungsarbeiten in Abstimmung mit der Stadt Siegburg artenschutzgutachterlich zu begleiten.

Artenschutzfachliche Einschätzung

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Lediglich angrenzend wurden jagende Zwergfledermäuse und eine überfliegende Fransenfledermaus beobachtet.

Für beide Arten stellt der angrenzende Bereich keinen wichtigen (essentiellen) Lebensraum dar. Die Zwergfledermäuse haben weiter südlich zumindest ebenso gut geeignete Jagdmöglichkeiten. Das Überfliegen wird auch weiterhin ermöglicht.

Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen und angrenzenden Flächen durch weitere planungsrechtlich relevante Arten liegen nicht vor. Die Überprüfung der vorkommenden Arten erfolgte Mitte bis Ende Mai, so dass eine Vielzahl von Arten bei entsprechendem Vorkommen jetzt anzutreffen gewesen wäre.

Bei Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahme ist mit ausreichender Sicherheit davon auszugehen, dass durch die Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 5 BNatSchG nicht verwirklicht werden.

Der Fachbeitrag „Artenschutzprüfung“ ist dieser Planbegründung als Anlage beigefügt.

13. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich in privatem Eigentum.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

14. Hinweise

14.1 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (LVR)- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14.2 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft"- anzuzeigen.
Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

14.3 Gewässerschutz

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises darauf hingewiesen, dass entlang des vorhanden Grabens am östlichen Rand des Plangebietes gem. § 31 Abs. 4 des Landeswassergesetztes (LWG) ein Gewässerrandstreifen von 3 Meter Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers, von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist.

14.4 Altlasten

Werden im Plangebiet bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist gem. der Bestimmung des § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG) unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, usw.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen in Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerungshinweisfläche nachrichtlich erfasst. Die Fläche wurde durch Luftbildinterpretation und Auswertung historischer Karten ermittelt. In der DGK-5 von 1966 sind im Randbereich des Plangebietes mehrere Fischteiche zu erkennen.

Abb.11 - Altlasten- und Hinweisflächenkarte (Ausschnitt)

Siegburg, 31.10.2018

Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz

gez. Marks
Amtsleitung