

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 33/3

Bereich zwischen dem Gelände der Siegburger Feuerwehr, der Wohnbebauung entlang der Anna-Reuter-Straße, dem Gelände des Schulzentrums Neuenhof sowie Teilabschnitten der Wolsdorfer Straße und den Straßen Neuenhof und Kleiberg im Siegburger Zentrum

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
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. Inhalt der Planung
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 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
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Fläche für Versorgungsanlagen
 - 7.7 Private Grünfläche
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW
 - 7.8.1 Dachform
 - 7.8.2 Einfriedungen
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
 - 11.1 Fluglärm
12. Belange des Artenschutzes
13. Bodenordnung und Kosten
14. Hinweise

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ein zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid für ein Bauvorhaben im Siegburger Zentrum, auf einem Grundstück nördlich der Kreisverkehrsanlage Kleiberg / Wolsdorfer Straße. Mittels des Antrages sollte die Frage geklärt werden, ob anstelle des vorhandenen Wohnhauses zwei Mehrfamilienhäuser (erste und zweite Baureihe) errichtet werden könnten.

Da das Vorhaben bislang in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, nimmt der Antragsteller hinsichtlich der Frage nach der Zulässigkeit, Bezug auf die beiden Mehrfamilienhäuser, die im Jahr 2016 in vergleichbarer Größe und Lage auf der östlich angrenzenden Grundstücksfläche genehmigt worden sind und inzwischen errichtet wurden, sowie die daran angrenzende Bestandsbebauung seitlich des Verbindungsweges zwischen der Anna-Reuter-Straße und der Wolsdorfer Straße. (Die v.g. geplanten Wohngebäude sind im nachfolgenden Übersichtsplan grau, die beiden Neubauten weiß dargestellt.)

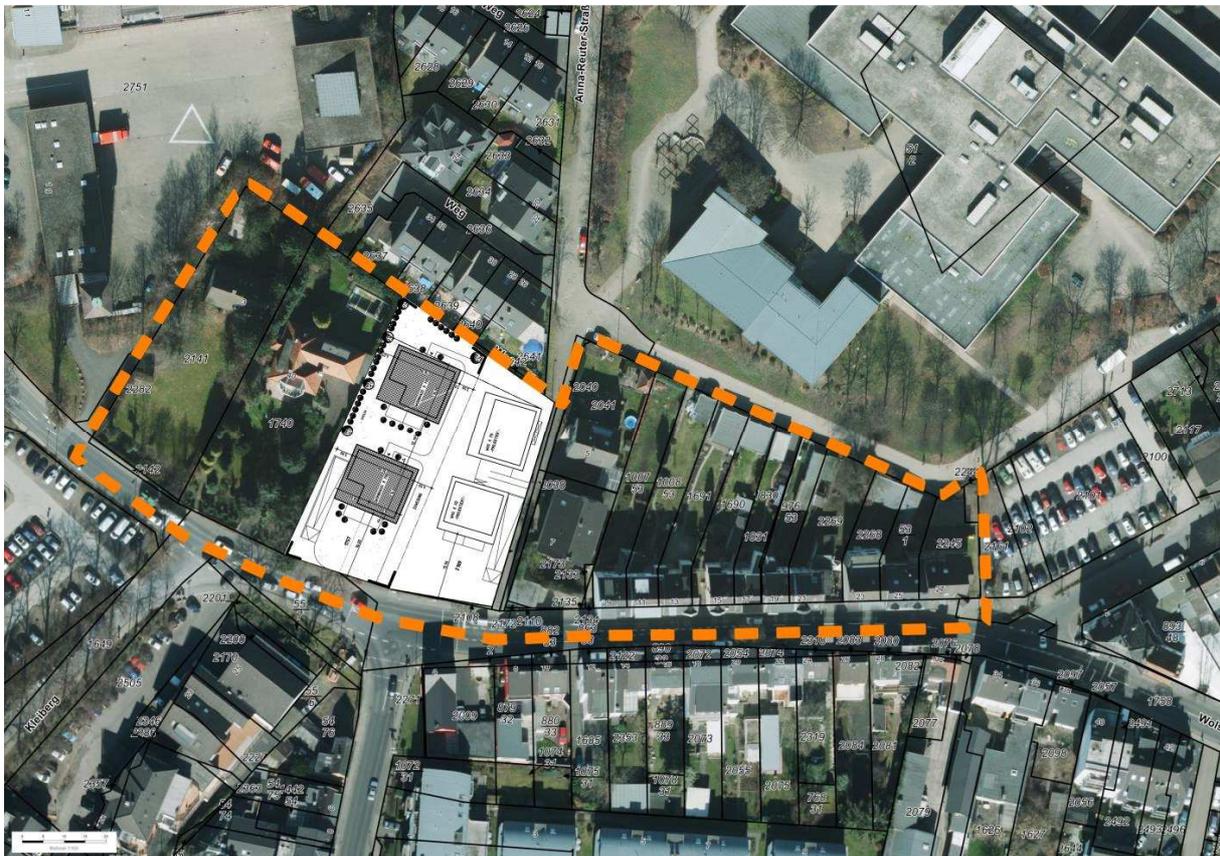


Abb. 1 – Übersichtsplan

Durch die o.g. Planungen/Bauvorhaben wurde die Frage aufgeworfen, wie der Bereich nördlich der Kreisverkehrsanlage Kleiberg/ Wolsdorfer Straße zwischen dem Gelände der Feuerwehr und dem v.g. Verbindungsweg städtebaulich entwickelt werden soll.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 07.03.2017 wurde die Planung des o.g. Antragstellers unter dem Tagesordnungspunkt „Städtebauliche Projekte“ vorgestellt. Die Verwaltung wurde seitens der CDU-Fraktion aufgefordert, eine Beschlussvorlage zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Ratssitzung am 30.03.2017 vorzubereiten, mit dem Ziel, die vorhandenen Grünflächen im beschriebenen Bereich planungsrechtlich zu sichern.

Darauf bezogen hat die Verwaltung zwei Planvarianten erstellt, die sich im Wesentlichen durch eine unterschiedlich breite Grünzone entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und die Anzahl der möglichen Baureihen unterscheiden.

In Variante 1 wurde eine straßenbegleitende private Grünfläche mit einer Länge zwischen 11,5 und 14,5 Metern sowie nördlich daran anschließend zwei Baureihen zur Errichtung von Einzelhäusern vorgeschlagen.

Variante 2 umfasste eine größere, straßenbegleitende private Grünfläche mit einer Länge zwischen 11,5 und 26,0 Metern sowie nördlich daran anschließend eine Baureihe. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden auf den Gebäudebestand und die zu dieser Zeit im Bau befindlichen v.g. Wohnhäuser bezogen. Eine weitere bauliche Verdichtung wurde in dieser Variante ausgeschlossen.

In die Planvarianten wurde auch der noch unbeplante Innenbereich östlich des Verbindungsweges einbezogen.

Im März 2017 hat der Stadtrat dann die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 33/3 für den im Übersichtsplan (Abb.1) mit Strichlinie markierten Bereich beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes - Variante 2 - die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur einschließlich der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Grünflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit stadtbildprägendem Baumbestand, der u.a. zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Ortsteils beiträgt, in Verbindung mit der Steuerung einer maßvollen baulichen Entwicklung.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siegburger Zentrums und umfasst eine rund 12.500 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 3, zwischen der Wolsdorfer Straße, den Straßen Kleiberg und Neuenhof, dem Gelände der Siegburger Feuerwehr, der Wohnbebauung entlang der Anna-Reuter-Straße und dem Schulzentrum Neuenhof.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan (Abb.1) dargestellt.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 33/3 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.04. bis einschließlich 19.05.2017 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. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Auf der Westseite des Plangebietes wurden überbaubare Grundstücksflächen vergrößert.
- Auf der östlichen Seite des Plangebietes wurden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen in die Planzeichnung aufgenommen.

- Das Allgemeine Wohngebiet wurde in drei Bereiche unterteilt.
- Auf Grundlage eines schalltechnischen Prognosegutachtens wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurden u.a. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie gestalterische Festsetzungen aufgenommen.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 25.06.2019 mit dem Entwurf des BP 33/3 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage des Planentwurfs) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 28.08.2019. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.09. bis 11.10.2019 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 und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen haben zu keinen Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes geführt, die die Grundzüge der Planung berühren.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 04.12.2019 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 12.12.2019 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 33/3 trat am 18.12.2019 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 Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan

Die Flurstücke 2244 und 2245 am östlichen Rand des Plangebietes liegen bislang im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6/3, der an dieser Stelle Allgemeines Wohngebiet (WA), zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, geschlossene Bauweise mit einer Bebauungstiefe von maximal 20 Metern, eine Grund-/Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) von 0,4 / 0,7 und als zulässige Dachform das Satteldach festsetzt.

Im restlichen Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich hier bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Westlich und nördlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 54/1 und 54/1, 1. Änderung aus den 1970er Jahren und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55 aus dem Jahr 2003, östlich die Bebauungspläne Nr. 6/1 und 6/3 aus den 1960er Jahren, an das Plangebiet an.

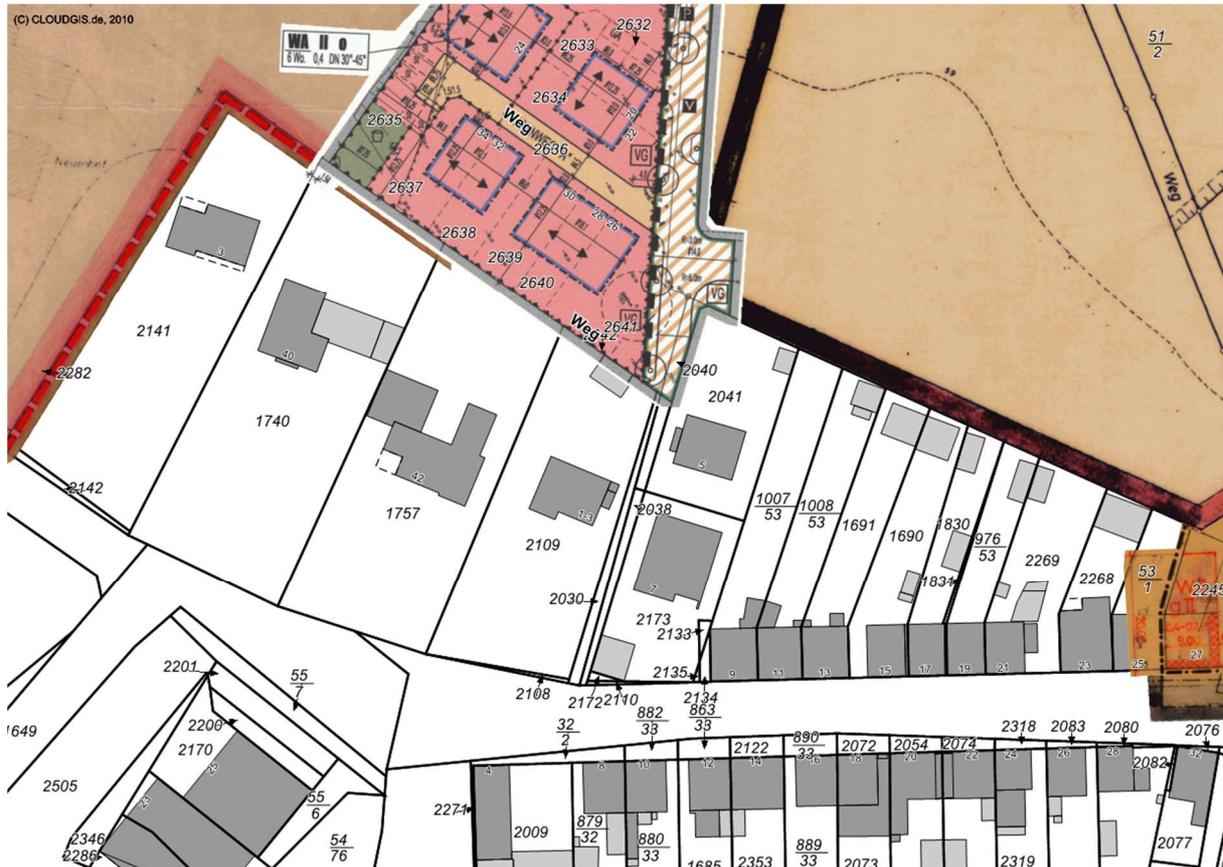


Abb. 2 – Bislang unbeplanter Bereich (weiße Flächen) und angrenzende Bebauungsplangebiete

4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

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

5. Derzeitige Nutzung

Die östliche Hälfte des Plangebietes ist durch überwiegend zweigeschossige Blockrandbebauung geprägt, die fast ausschließlich wohnlich genutzt wird. Das letzte Gebäude am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Nr. 27) wurde mit 3 Vollgeschossen genehmigt und errichtet. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich sowohl gärtnerisch genutzte Flächen als auch bauliche Anlagen, insbesondere Garagen mit Zufahrt aus nördlicher Richtung. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der rhenag / Rhein-Sieg Netz GmbH.

Die westliche Hälfte des Plangebietes ist durch freistehende Wohnhäuser mit großen Gartenflächen einschließlich Baumbestand geprägt.

Der Bereich entlang des Verbindungsweges zwischen der Wolsdorfer Straße und der Anna-Reuter-Straße, mittig des Plangebietes, wird durch zweigeschossige, freistehende Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Wohnbebauung westlich des Weges wurde mit einer Gemeinschaftstiefgarage errichtet, die von der Wolsdorfer Straße aus angefahren wird.



Abb. 3 – Schrägluftbild (2015)

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, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, weil 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 Monitoring-Maßnahmen, 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. Inhalt der Planung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung, nicht zu erwarten sind.

Da die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insbesondere wegen ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer Störwirkung mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind, werden sie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

Die im WA nach BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen in Hinblick auf eine mögliche Störwirkung nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Einschränkung erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können. Genehmigungen können erteilt werden, sofern Schank- und Speisewirtschaften nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen bzw. von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Wand- und Gebäudehöhen) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist innerhalb des gesamten Plangebietes mit dem Wert 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und der Festsetzung der das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne.

Unter Bezugnahme auf eine bereits vorhandene Tiefgarage soll in dem Teil des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,8 möglich sein, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

In den Bereichen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[3] ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mindest- und

Höchstmaß festgesetzt (mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschosse), um einerseits die städtebaulich gewünschte Wirkung einer einheitlich hohen Bebauung zu erreichen, zum anderen einen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen. Auf der rückwärtigen Seite der zwei- bzw. dreigeschossigen Hauptbaukörper sind eingeschossige Anbauten, wie z.B. Wintergärten zulässig.

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um eine unverhältnismäßig hohe Bebauung 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

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, ist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] die offene Bauweise mit einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich mit der Bezeichnung WA[3] die geschlossene Bauweise mit bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf den Gebäudebestand bezogen.

Die v.g. bandartige Baufläche ist in zwei Bereiche unterteilt, eine straßenseitige, 14 Meter tiefe Fläche, in der höher gebaut werden soll und eine rückwärtige, 4 Meter tiefe Fläche, in der eingeschossig gebaut werden muss.

Die überbaubaren Flächen sind überwiegend durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Im Bereich der Blockrandbebauung entlang der Wolsdorfer Straße ist eine Baulinie vorgegeben, auf der zwingend gebaut werden muss. Somit ist sichergestellt, dass auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten bleibt. Zur Erweiterung des individuellen Gestaltungsspielraumes können die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile in begrenztem Umfang überschritten werden. Auf die Baulinie bezogen, kann gem. § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche liegen, bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

7.4 Stellplätze und Garagen

In Hinblick auf die Bestandsbebauung und vorhandene Nutzungen sind PKW-Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude und innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

Um im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] die Realisierung ausreichend großer Tiefgaragen ermöglichen zu können, dürfen Baugrenzen überschritten werden, soweit sie unterhalb der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Regelung nimmt Bezug auf die Grundstücksgrößen und die in diesem Bereich bereits vorhandene Tiefgarage.

Falls notwendig, sollen offene Stellplätze ausnahmsweise auch im Bereich der festgesetzten Grünfläche zugelassen werden. Die Stellplätze sollten nahe der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und wasserdurchlässig hergestellt werden.

7.5 Verkehrsflächen

Teilflächen der Straßen Neuenhof, Kleiberg und der Wolsdorfer Straße sowie der Verbindungsweg zwischen der Wolsdorfer Straße und der Anna-Reuter-Straße werden gemäß der vorhandenen Nutzung als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Im Bereich der vorhandenen Trafostation am östlichen Rand des Plangebietes wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

7.7 Private Grünfläche

Im Bereich des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] werden die vorhandenen Gärten mit Baumbestand entlang der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Die Grünfläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sicherung der Grünfläche trägt u.a. zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Ortsteils bei.

7.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Um eine negative Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7.8.1 Dachform

In Hinblick auf die vorhandenen Dächer ist die Dachform in den Bereichen des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[1] und WA[2] frei wählbar.

Im Bereich des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA[3] soll mittels der Festsetzungen der Dachform und -ausrichtung erreicht werden, dass sich im Falle des Neu- oder Umbaus Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzung sind die vorhandenen Dächer in diesem Bereich.

7.8.2 Einfriedungen

Im Bereich der festgesetzten Grünfläche werden die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen, als gestalterischer Übergang von öffentlichen Erschließungsflächen zu privaten Grundstücksflächen, geregelt.

In Hinblick auf die vorhandene Situation sollen die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich mit einem maximal 2,00 Meter hohen, nicht blickdichten Metallzaun (z.B. Stabgitter) in Verbindung mit heimischen, ortstypischen Hecken eingefriedet werden.

8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Wolsdorfer Straße und die Straßen Kleiberg und Neuenhof erschlossen. Das Plangebiet ist u.a. über die nahe gelegene Zeithstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind bereits baulich genutzt. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal im Bereich der Wolsdorfer Straße / Neuenhof eingeleitet. Die vorhandene Kanalleitung ist in Hinblick auf die mögliche Nachverdichtung (Errichtung größerer Neubauten mit mehreren Wohneinheiten anstelle bereits vorhandener kleiner Wohnhäuser, Herstellung zusätzlicher Wohneinheiten durch Erweiterung vorhandener Gebäude, u.ä.) ausreichend dimensioniert.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet vorhanden. Da es sich um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt, ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme bzw. des Telekommunikationsnetzes nicht erforderlich.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

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.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

11. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die vorhandenen Geräuschemissionen untersucht, die durch den Verkehrslärm der öffentlichen Verkehrsflächen Wolsdorfer Straße und Neuenhof einwirken.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes liegen die Kreisfeuerwehr, die Rettungswache und die hauptamtliche Feuerwehr der Stadt Siegburg.

Es wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen mit den einschlägigen Anforderungen gemäß DIN 18005 zu vergleichen. Darüber hinaus wurden Berechnungen bezüglich der Auswirkungen durch die westlich gelegene Feuer- und Rettungswache durchgeführt und die einwirkenden Geräuschemissionen nach den Vorgaben der TA Lärm bewertet.

Das Untersuchungsergebnis wurde in einem schalltechnischen Prognosegutachten dokumentiert.

Es wurde festgestellt, dass es sich um ein teilweise geräuschemäßig vorbelastetes Plangebiet handelt.

Die durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen haben ergeben, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in Bezug auf die Feuerwache eingehalten werden. Beim Vergleich mit den Orientierungswerten gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet teilweise deutlich überschritten werden. Aufgrund der lärmabriegelnden Wirkung der geschlossenen Bauweise nördlich der Wolsdorfer Straße entstehen jedoch in den vom Lärm abgewandten Fassadenabschnitten größere Bereiche in denen die Orientierungswerte eingehalten werden.

Gemäß Empfehlung des Gutachtens sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm festgesetzt worden.

Einzelheiten sind dem v.g. Gutachten zu entnehmen, welches dieser Planbegründung anliegt.

11.1 Fluglärm

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs (Tag- und Nacht-Schutzzonen) gem. Fluglärmschutzverordnung für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011. Aufgrund der Nähe zum Flughafen ist mit nächtlichen Fluglärmimmissionen zu rechnen und sind Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

12. Belange des Artenschutzes

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften wird in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

13. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die am südlichen Rand des Plangebietes liegenden Straßenflächen und der Verbindungsweg zwischen Anna-Reuter-Straße und Wolsdorfer Straße sind städtisches Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

14. Hinweise

14.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im Planbereich. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) empfiehlt eine Überprüfung zu überbauender Flächen auf Kampfmittel. Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f_r_Baugrundeingriffe.pdf

14.2 Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet

Im Rahmen der Umsetzung der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) wurden in Nordrhein-Westfalen sog. Kommunensteckbriefe erarbeitet. Im Kommunensteckbrief Siegburg (Hochwasserrisikoplanung NRW, Bezirksregierung Köln, Dezember 2015), wird die Ist-Situation der Hochwassergefährdung folgendermaßen beschrieben:

Im Stadtgebiet Siegburg verlaufen die Risikogewässer Sieg, Agger und Wahnbach. Die Sieg in Siegburg liegt zudem im Rückstaubereich des Rheins bei einem Rheinhochwasser

Im Stadtteil Wolsdorf, der von den Straßen Sieg – Dammstraße – Wilhelm-Ostwald-Straße – Alfred-Keller-Straße – Neuenhof – Zeithstraße – Am Klinkenberger Hof – Mühlenhofweg – Sieg umgeben wird, ist die Grundversorgung der Straßen bei Hochwasserereignissen nicht betroffen. Öffentliche

Einrichtungen (Schulen, Kindergärten) sind ebenfalls nicht betroffen. Bei einem HQ_{Extrem} ist die Einströmung des Hochwassers über die Bonner Straße (Unterführung) oder der Dammbbruch der Wahnbachtalstraße zu befürchten.

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil innerhalb eines Hochwasserrisikobereichs.

Der mittlere und östliche Bereich des Plangebietes ist in den Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten Sieg der Bezirksregierung Köln (Kartenblatt 8/23), im Falle eines statistisch 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ_{100}) als geschützter Bereich mit technischem Hochwasserschutz, bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{Extrem}) als Gebiet ohne technischen Hochwasserschutz, ausgewiesen. Die Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten spiegeln verschiedene Hochwasserereignisse mit Überschwemmungsflächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wieder.

www.flussgebiete.nrw.de

www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-203

14.3 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.

Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEWärmeG, ENEV) wird verwiesen.

Siegburg, 18.12.2019

Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz

gez. Marks
Amtsleitung