

Kreisstadt Siegburg

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 17/3

Plangebiet: Bereich zwischen dem Nordfriedhof und den öffentlichen Verkehrsflächen „An den Eichen“ und „Alte Poststraße“ in der Siegburger Nordstadt

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ein zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf einer 936 qm großen begrünten Fläche in rückwärtiger Lage zwischen dem Nordfriedhof und bebauten Grundstücken entlang der Verkehrsflächen „Alte Poststraße“, „Am Beuhof“ und „An den Eichen“, die nur von den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Beuhof“ und „An den Eichen“ über schmale Privatwege, vorbei an vorhandenen Wohnhäusern, erreichbar ist. Durch den v.g. Antrag wurde die Frage aufgeworfen, ob im Plangebiet eine bauliche Verdichtung möglich sein soll oder die vorhandenen Grünflächen erhalten werden sollen. In Hinblick auf das seit Jahren im Stadtgebiet verfolgte Ziel, Grün-/ Gartenflächen möglichst zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu sichern, und in Hinblick auf die Vorgabe des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wurde seitens der Stadt beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Verbindung mit dem Ausschluss neuer Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. in zweiter Reihe, um u.a. beeinträchtigte städtebauliche Verhältnisse verhindern und die Erhaltung angenehmer und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz von Natur, Landschaft und Klima, gewährleisten zu können. Unter Bezugnahme auf die bereits vorhandene Bebauung sieht der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen entlang der vorhandenen Erschließungsflächen vor, während die übrigen Grundstücksteile von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Möglichkeit zur Erweiterung vorhandener Häuser bleibt erhalten, da überbaubare Grundstücksflächen teils über den Gebäudebestand hinausgehend festgelegt wurden. Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurden neben den flächenbezogenen Bestimmungen auch höhenbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bebauungsplan-Festsetzungen schaffen klar ablesbares Baurecht und dienen somit der Rechtssicherheit. Insgesamt wurden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Die Umweltprüfung hat für alle Schutzgüter (Mensch, Biotop/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft und Kultur-/ Sachgüter) ergeben, dass unter der Voraussetzung der Durchführung der im Umweltbericht aufgeführten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, die der Planung entgegenstehen.

Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Bereich der baulich nutzbaren Flächen können durch mögliche kleinflächige Versiegelungen/Überbauungen Biotop/Pflanzen verloren gehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen dazu bei, die im stark bebauten Innenstadtbereich noch vorhandenen Grünflächen zu erhalten bzw. von übermäßiger Bebauung freizuhalten und Eingriffe in Biotop zu begrenzen. Der Kompensationsbedarf für potenziell erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt wurde im Umweltbericht anhand einer Flächenbilanzierung des Ausgangs- und Planzustandes

ermittelt. Die Ausgestaltung möglicher Kompensationsmaßnahmen ist nicht notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen im Plangebiet weiterhin nicht nur gepflegt, sondern auch entwickelt werden. Der berechnete, sehr geringe Kompensationsbedarf wird damit als ausgeglichen betrachtet.

Schutzgut Tiere

Das Bebauungsplangebiet hat gem. artenschutzfachlicher Einschätzung keine, ggf. nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten. Vor Abriss von Gebäuden oder Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch neue Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz kommt.

Schutzgut Boden

Im Bereich neuer Versiegelungen und Überbauungen gehen die Bodenfunktionen verloren. Eine lokale Beeinträchtigung der Böden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Minimum vermindert. Im Falle von Bauarbeiten sind allgemeine Maßnahmen zum Bodenschutz einzuhalten.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes finden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation beseitigt. Mögliche Neuversiegelungen und Überbauungen können den Bodenwasserhaushalt beeinflussen. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität sind durch die Planung nicht zu erwarten. Vielmehr trägt das Planungsziel, die Verdichtung der Bebauung zu begrenzen und vorhandene Grünflächen zu erhalten, dazu bei das Stadtklima zu verbessern.

Schutzgut Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Erhebliche negative baubedingte Auswirkungen auf die Anwohner sind nicht anzunehmen. Vorübergehende Belastungen während einer Bauphase (u.a. durch Baustellenverkehr) können nicht ausgeschlossen werden. Da das Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm- und Fluglärmimmissionen liegt, wurden im Planverfahren die Geräuschimmissionen untersucht und in einem schalltechnischen Prognosegutachten bewertet. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf andere Kultur-/Sachgüter liegen nicht vor.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

PKW-Stellplätze

Es wurde angeregt, dass auf Grund fehlenden öffentlichen Parkraums im Plangebiet PKW-Stellflächen/Garagen vorzusehen sind. In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung

aufgenommen, die offene Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen zulässt.

Erhaltung einer Grünfläche

Es wurde angeregt, die unter Punkt 1 beschriebene, naturbelassene Grünfläche zu erhalten bzw. eine Bebauung an dieser Stelle auszuschließen, da in Hinblick auf die beschriebenen Bauabsichten, der Verlust biologischer Vielfalt (u.a. Lebensraum für Kleintiere und Insekten) und ein massiver Eingriff in das ober- und unterirdische Ökosystem (u.a. Boden, Grundwasser) befürchtet wurde. Da die Errichtung von Wohnbebauung im Bereich des v.g. Grundstücks innerhalb des Bebauungsplanes nicht vorgesehen ist, bzw. eine überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle nicht festgesetzt wurde, konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Die Behandlung weiterer Themen (Versickerung von Niederschlagswasser, Verkehr, Rettungswege, Brandschutz im Falle einer Bebauung der Grünfläche) war aufgrund der v.g. Festlegung nicht erforderlich.

Bauliche Nutzung einer Grünfläche

Seitens der Eigentümer, der unter Punkt 1 beschriebenen Grünfläche wurde angeregt, das Grundstück aus dem Plangebiet herauszunehmen oder alternativ durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. In Hinblick auf das Planungsziel wurde die Anregung nicht berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wurde das Thema Entschädigung gem. der §§ 39 BauGB ff. und § 42 BauGB behandelt.

Die wesentlichen Ergebnisse der ersten Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bodendenkmalschutz

Obwohl auf Basis der für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen sind, wurde vorsorglich in den Textteil des Bebauungsplanes ein Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW aufgenommen.

Abfallwirtschaft

Die Hinweise der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises zum Thema Abfallwirtschaft (Einbau von Recyclingbaustoffen, Entsorgung von bauschutthaltigem oder organoleptisch auffälligem Bodenmaterial) wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Altablagerungshinweisfläche

Die im Atlanten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eingetragene Altablagerungshinweisfläche wurde in den Planunterlagen thematisiert. Obwohl es keine konkreten Anhaltspunkte dafür gibt, dass hier in der Vergangenheit Abfallstoffe abgelagert worden sind, wurde vorsorglich ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, der sich auf Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen bezieht.

Einsatz erneuerbarer Energien

Das Thema Einsatz erneuerbarer Energien wird in der Planbegründung behandelt. Auf die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien und die Regelungen der Energieeinsparverordnung, die zu diesem Aspekt bautechnische Standardanforderungen vorgibt, wird verwiesen.

Müllentsorgung

Seitens der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft wurden auf die sicherheitstechnischen Anforderungen gem. Berufsgenossenschaftlicher Informationen und Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen hingewiesen. Das Thema wurde in der Planbegründung behandelt. Müll und Abfälle werden wie bisher, auch zukünftig, im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen entsorgt. Änderungen sind nicht erforderlich.

3.2 Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bauliche Nutzung einer Grünfläche / Entschädigung

Seitens der Eigentümer, der unter Punkt 1 beschriebenen Grünfläche, wurde erneut angeregt, das Grundstück aus dem Plangebiet herauszunehmen oder alternativ durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche die Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen. Da dem Plangebiet eine besondere ökologische Bedeutung zukommt, u.a. durch das v.g. Grundstück, welches stark mit Gehölzen bewachsen ist, darunter hochwüchsige Bäume, wurde die Anregung nicht berücksichtigt, bzw. die Erhaltung der vorhandenen Grünfläche im Rahmen der Abwägung vorrangig eingestuft.

Außerdem wurde nochmals das Thema Entschädigung gem. der §§ 39 BauGB ff. und § 42 BauGB behandelt, da Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind. § 39 BauGB scheidet im vorliegenden Fall als Anspruchsgrundlage von vornherein aus, da er den Entzug eines Baurechts voraussetzt, das durch einen Plan gewährt worden ist.

Alle Entschädigungstatbestände des § 42 BauGB setzen jeweils voraus, dass die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. Erst wenn eine solche zulässige Nutzung vorliegt, kommt es in einem zweiten Schritt darauf an, ob die Aufhebung oder Änderung innerhalb eines Zeitraums von 7 Jahren ab Zulässigkeit erfolgt oder später. Im ersten Fall bemisst sich die Entschädigung nach der Differenz des Bodenwerts vor und nach der Änderung des Bebauungsplans. Im zweiten Fall ist allein der Eingriff in die ausgeübte Nutzung zu entschädigen. Die Stadt geht davon aus, dass es sich bei dem unter Punkt 1 beschriebenen Vorhaben auch nach den bisherigen planungsrechtlichen Bestimmungen (§ 34 BauGB) um eine nicht zulässige Nutzung handelt.

Die wesentlichen Ergebnisse der 2. Behördenbeteiligung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Kampfmittel

Obwohl keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vorliegen, wurde gemäß Empfehlung des zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Bezirksregierung Düsseldorf) vorsorglich ein Hinweis zum möglichen Auftreten von Kampfmitteln in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung aufgenommen.

Artenschutzprüfung

Seitens der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises wurde bemängelt, dass seitens des Gutachters nur eine Ortsbegehung durchgeführt wurde und darauf verwiesen, dass Aussagen in der Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung teils nicht nachvollziehbar sind. Der Prüfbericht wurde daraufhin teils überarbeitet. Der Gutachter gelangt zu der Einschätzung, dass das Plangebiet keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Da sich diese Prognose nur auf eine Ortsbegehung stützt, sind vertiefende Nachuntersuchungen zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kommt. Aktuell sind keine Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt zu erkennen. Generell ist damit zu beachten, dass sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet zur Baufeldfreimachung immer einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal bedarf. Außerdem ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich verboten ist, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ein Eingriff in Natur- und Landschaft in nur sehr geringem Umfang möglich ist, und es aktuell keine konkreten Bauvorhaben im Bereich der im Plangebiet festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen gibt, werden weitergehende vertiefende tierökologische Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin, grundsätzlich als nicht sinnvoll erachtet, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedlung durch die Tiere nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, das Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben bzw. die Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung und der Abriss von Gebäuden zwingend einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen

Sachverständigen bedürfen. Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Außerdem wird gem. Anregung der Kreisverwaltung darauf verwiesen, dass auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden sollte. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Gegenstand der Planung ist ein konkret abgegrenzter Abschnitt des unbepflanzten Innenbereiches der Stadt Siegburg. Dessen Entwicklung soll planungsrechtlich gesteuert und eine bauliche Verdichtung eingeschränkt werden. Es verbleiben in dieser Hinsicht keine anderweitigen Planungsalternativen.

5. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2020 den Bebauungsplan Nr. 17/3 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 08.01.2021 im städtischen Amtsblatt ist der Bebauungsplan Nr. 17/3 in Kraft getreten.

Siegburg, 08.01.2021

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz