

KREISSTADT SIEGBURG



Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 39/3

**Bereich zwischen Luisenstraße und Aggerstraße
im Stadtteil Brückberg**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A – städtebauliche Aspekte

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
 - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Grundflächenzahl
 - 6.2.2 Geschossflächenzahl
 - 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse
 - 6.2.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.7 Örtliche Bauvorschriften
 - 6.7.1 Dachform
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 8.3 Abfallentsorgung
 - 8.4 Einsatz erneuerbarer Energien
9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
10. Altlasten
11. Lärm
 - 11.1 Lärmimmissionen durch Verkehrslärm
 - 11.2 Lärmimmissionen durch Fluglärm
 - 11.3 Maßnahmen zum Schallschutz

12. Belange des Artenschutzes
13. Belange des Bodendenkmalschutzes
14. Bodenordnung und Kosten
15. Hinweise

Teil B – Umweltbericht

Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, 53123 Bonn, 09.03.2021

Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, 53123 Bonn, 09.03.2021

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 39/3 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.10. bis einschließlich 29.11.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 25.10. bis einschließlich 29.11.2019 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite zwölf Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Festsetzung einer Baugrenze anstelle einer Baulinie entlang der Aggerstraße in der Planzeichnung
- Ausschluss von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu den gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmsgesetzes (FluLärmG) schutzbedürftigen Einrichtungen zählen in den Textlichen Festsetzungen
- Festsetzung von Trauf- und First-/Gebäudehöhen in den Textlichen Festsetzungen
- Grünordnerische Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Textlichen Festsetzungen
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen in den Textlichen Festsetzungen
- Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zu den Themen Abfallwirtschaft, Kampfmittel, Artenschutz, Fluglärm, Altlasten, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Bodendenkmalschutz, Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn und Einsatz erneuerbarer Energien

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 22.03.2021 mit dem Entwurf des BP 39/3 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 01.04.2021 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 26.03.2021.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.04. bis einschließlich 05.05.2021 statt.

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

- Klarstellende Textliche Festsetzungen zu Wand- und Gebäudehöhen bei Gebäuden mit Flachdach und Pultdach unter 1.2.2 und 1.2.3
- Ergänzender Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zum Thema Abfallwirtschaft
- Ergänzender Hinweis in der Begründung unter 8.1 Schmutz und Niederschlagswasserbeseitigung

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 07.06.2021 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 01.07.2021 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 39/3 trat am 13.08.2021 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siegburger Stadtteils Brückberg und umfasst eine ca. 10.550 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 7, zwischen Luisenstraße / Augustastraße und Aggerstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst (siehe Abbildung 1).

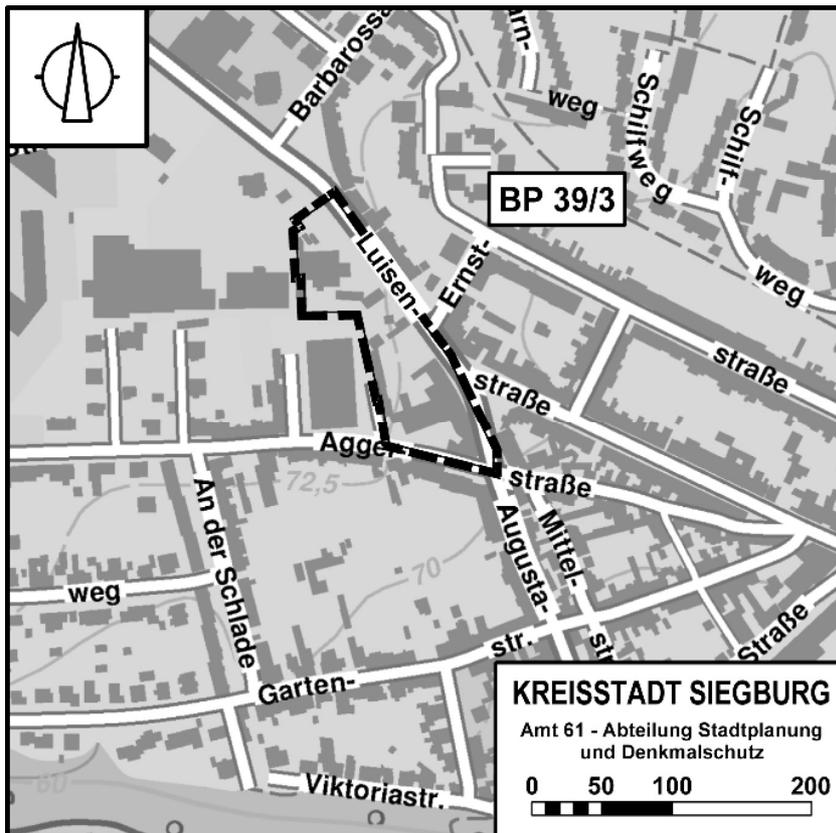


Abbildung 1: Übersichtsplan

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt, innerhalb der im Übersichtsplan markierten, ca. 10.550 qm großen Fläche südwestlich der Luisenstraße und der Augustastraße und nördlich der Aggerstraße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/3 liegt das Anliegen zugrunde, die städtebauliche Entwicklung zu steuern – insbesondere in Bezug auf eine behutsame Nachverdichtung der straßenseitigen Grundstücksflächen.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist ein derzeit zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid (Eingang bei der Stadtverwaltung am 08.07.2019) zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten am Standort Luisenstraße, Flurstück Nr. 430/161.

Es handelt sich um ein grenzständiges Bauvorhaben. Das benachbarte Wohnhaus in der Luisenstraße 82 wurde 1904 erbaut und weist einige charakteristische gestalterische Merkmale aus

seiner Entstehungszeit auf (z.B. Dach- / Giebelformen etc.). Aufgrund des schrägen Grundstückszuschnitts ist ein Gebäude mit dreieckiger Grundfläche geplant, der Baukörper tritt zur Straßenseite um ca. 3 Meter gegenüber dem benachbarten Gebäude hervor und soll mit einem Flachdach ausgeführt werden. Auf dem Baugrundstück ist eine private Zuwegung vorhanden, die zur Erschließung der vor wenigen Jahren neu errichteten Reihenhäuser im rückwärtigen Bereich der Luisenstraße dient (Luisenstraße 78 a bis f). Die Erschließung dieser Häuser ist auch zukünftig zu sichern, auf dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück ist eine Erschließungsbauast eingetragen. Zwischen dem neu geplanten Gebäude und dem historischen Wohnhaus ist ein Mindestmaß an Übereinstimmung in gestalterischer Hinsicht bzgl. Wand- und Gebäudehöhen sowie Dachformen nicht gegeben (siehe Abbildungen 2 und 3).

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Da sich das Vorhaben gem. den Bestimmungen des § 34 BauGB nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig und ist damit genehmigungsfähig.

Da jedoch die Planungsabsicht des Antragsstellers aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nicht den Vorstellungen der Stadtverwaltung entspricht - insbesondere in Bezug auf die Bauweise, die geplanten Gebäudehöhen und die Dachform, schlägt die Stadtplanungsabteilung vor, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, wurde vom Rat der Stadt am 10.10.2019 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/3 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung am 16.10.2019 in Kraft getreten.

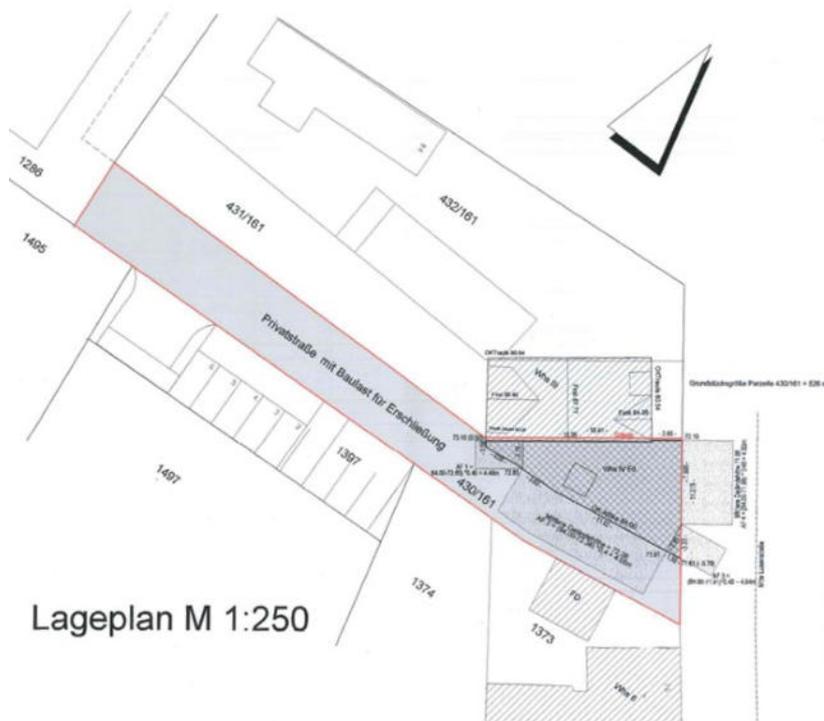
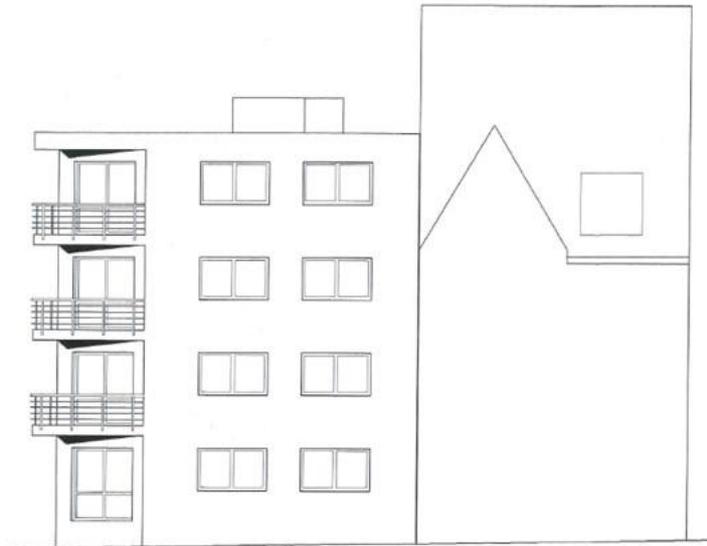


Abbildung 2: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten - Lageplan



Ansicht Luisenstraße

Abbildung 3: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten - Ansicht Luisenstraße

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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



Abbildung 4: Regionalplan (Ausschnitt)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg (FNP) stellt den Geltungsbereich des BP 39/3 derzeit als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar (siehe Abbildung 5). Durch die Planung wird eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Abbildung 5: Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Im beschriebenen Bereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Das Plangebiet grenzt auf der Südseite an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/3 aus dem Jahr 2007, auf der Ostseite an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42/5 aus dem Jahr 1985 und auf der Westseite an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/1 aus dem Jahr 1974 an.



Abbildung 6: Unbeplanter Innenbereich (weiße Flächen) und angrenzende Bebauungsplangebiete

4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

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

5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld

Das Plangebiet umfasst eine rund 10.550 qm große Fläche, die östlich an die Straßenverkehrsflächen der Luisenstraße und der Augustastraße angrenzt, südlich an die Straßenverkehrsflächen der

Aggerstraße anschließt, westlich durch Wohnbebauung eingefasst und nördlich sowie nordwestlich an das Betriebsgrundstück des Lebensmittel Discountmarktes „Netto“ anbindet.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind überwiegend baulich genutzt und weitestgehend versiegelt.

Im südlichen Plangebiet sind die Bereiche entlang der Augustastraße und der Aggerstraße überwiegend durch eine drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung geprägt, die im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt wird.

Das nördliche Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene, aufgelockerte Baustruktur, bestehend aus diversen gewerblichen Nutzungen in Form von Hallenbauten und vereinzelt zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden überwiegend gewerblich genutzt. Es sind sowohl ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten vorhanden als auch vollflächig versiegelte Stellplatzflächen vorzufinden.



Abbildung 7: Luftbild 2013

6. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39/3 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Urbane Gebiete“ (MU) i.S. von § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung. Gem. BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Entsprechend § 6a Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

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

Die nach BauNVO im MU allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die zu den gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmsgesetzes (FluLärmG) schutzbedürftigen Einrichtungen zählen (z.B. Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen) sind im Plangebiet zur Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die LAI-Planungszone für Siedlungsentwicklung nicht zulässig.

Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen dient oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Entsprechend § 6a Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Die nach BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 (Tankstellen) werden aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelastigungen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes und wird von den hier gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne abgeleitet. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Höchstwert für Urbanen Gebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem Höchstwert für Urbanen Gebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Luisenstraße / Augustastraße / Aggerstraße) drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzungen angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne. In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine eingeschossige Bebauung möglich.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, werden in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse Wand- und Gebäudehöhen aufgenommen. Die

gewählten Maße werden unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes abgestuft festgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur und den Bebauungsplanfestsetzungen im nahen Umfeld entsprechend, wird im gesamten Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich am Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes und des nahen Umfeldes sowie an den Festsetzungen benachbarter Bebauungspläne. Die bandartigen Baufenster werden entlang der Luisenstraße und der Augustastraße durch Baulinien, entlang der Aggerstraße, seitlich und in den hinteren Grundstücksbereichen durch Baugrenzen eingefasst. Die Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muss, ist straßenseitig an der Luisenstraße und der Augustastraße vorgesehen, um zukünftig eine durchgehende, homogene Raumkante in Form einer Straßenrandbebauung zu gewährleisten. Die Baugrenze, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf, fasst die überbaubaren Flächen entlang der Aggerstraße straßenseitig sowie rückwärtig und seitlich ein und nimmt Bezug auf den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes in den hinteren Grundstücksbereichen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind zukünftig drei- bis viergeschossige Gebäude mit einer Bebauungstiefe von 20 Metern zulässig. Daran anschließend ist in den rückwärtigen Bereichen auch zukünftig die Errichtung eingeschossige Gebäude bzw. Garagen oder Nebengebäude möglich.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen bzw. nicht der festgesetzten Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 39/3 entsprechen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Unterirdischen Garagen sind ebenfalls innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Teilflächen der Luisenstraße, der Augustastraße und der Aggerstraße werden gem. ihrer Nutzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Dachflächen von Flachdächern inkl. Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Diese verbindliche Vorgabe zur Gebäudebegrünung ermöglicht trotz verdichteter Bauweise mit hoher Bodenversiegelung einen teilweisen Ausgleich hinsichtlich Wasserhaushalt sowie thermischer Regulierung bei Hitzeperioden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

6.7.1 Dachform

Im Hinblick auf die Vielzahl der vorhandenen Dächer innerhalb des Plangebietes mit den unterschiedlichsten Ausführungen ist die Dachform in den Bereichen der festgesetzten III-IV-geschossigen überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen frei wählbar. Im Falle des Neu- oder Umbaus sollen sich Baukörper jedoch verträglich in den Bestand einfügen; dieses Ziel kann über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wand- und Gebäudehöhen erreicht werden.

In den I-geschossig festgesetzten überbaubaren Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen sind ausschließlich Flachdächer zugelassen. Die Dachform ermöglicht verbindliche Vorgaben zur Gebäudebegrünung und schafft damit trotz verdichteter Bauweise mit hoher Bodenversiegelung einen teilweisen Ausgleich hinsichtlich Wasserhaushalt sowie thermischer Regulierung bei Hitzeperioden (siehe 6.6 Grünordnerische Festsetzungen).

7. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden grundsätzlich über die Luisenstraße, die Augustastraße und die Aggerstraße erschlossen und sind von dort aus an das überörtliche Straßennetz (B 56 und A 3) angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind bereits weitestgehend baulich genutzt und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird heute im Trennsystem entwässert, Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Luisenstraße, Aggerstraße und Augustastraße. Die vorhandenen Kanalleitungen sind ausreichend dimensioniert.

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR – Fachbereich Abwasser - weisen mit Schreiben vom 07.04.2021 ergänzend darauf hin, dass in der Augustastraße (Bereich Augustastraße Hausnr. 4 bis zur Luisenstraße) umfangreiche Kanalsanierungsarbeiten geplant sind. Die Vergabe eines entsprechenden Planungsauftrages ist für 2022 vorgesehen.

8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen/-anlagen 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.

8.3 Abfallentsorgung

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

8.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Planung von Bauvorhaben soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und

Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung des Gewerbestandes in die Prüfung mit einzubeziehen. Dachform, Dachneigung und -ausrichtung sind im Plangebiet im Wesentlichen frei wählbar und ermöglichen die Nutzung von solarer Energie. Auch innerhalb der festgesetzten 1-geschossigen überbaubaren Flächen ist bei der Festsetzung „Flachdach“ die Nutzung solarer Energie realisierbar.

Gem. Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential zwischen 1.006 – 1.021 kWh/m²/Jahr.

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: www.rhein-sieg-solar.de

Im Übrigen wird auf die Regelungen in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEC) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

9. 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. Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn) Teil B dieser Planbegründung. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die durchgeführte Umweltprüfung hat im Wesentlichen ergeben, dass der Großteil der betrachteten Schutzgüter durch die Auswirkungen der Planung nach momentanem Kenntnisstand nicht oder nicht erheblich beeinflusst wird. Keines der Schutzgüter ist durch die Planung erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist die Beeinträchtigung ohne Explorationsverfahren vor einem Eingriff nicht abschließend zu klären.

Als nicht durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die folgenden bewertet:

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- Erneuerbare Energien / Energieeffizienz
- Luftschadstoffe – Immissionen
- Landschaftsplan, Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete
- Landschaft / Ortsbild
- Pflanzen
- Oberflächenwasser
- Grundwasser
- Boden
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Als nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die folgenden bewertet:

- Biologische Vielfalt
- Klima, Kaltluft / Ventilation
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, hier Lärm
- Tiere
- Vermeidung von Emissionen (nicht Lärm / Luft, insbesondere Licht)
- Fläche

Als erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden die folgenden bewertet:

- Keine erheblichen Betroffenheiten von Schutzgütern zu erwarten

Nicht abschließend zu bewertende Schutzgüter:

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vorangegangenen Ausführungen basieren auf den gegenwärtig vorliegenden Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

10. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes Nr. 39/3 befinden sich Flächen, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises registriert und jeweils als „Altstandorte“ gekennzeichnet und wie folgt eingestuft sind (siehe Abbildung 8):

Altstandort 5109-0046: Verdacht ausgeräumt

Altstandort 5109-1166: Kein Altlastenverdacht / keine Verdachtsfläche

Altstandort 5109-1170 (Teilbereich): Noch keine Verdachtsbewertung

Altstandort 5109-2065: Noch keine Verdachtsbewertung

Der Rhein-Sieg-Kreis teilt mit Stellungnahme vom 28.11.2019 mit, dass anhand der vorliegenden Informationen und den aktuellen Einstufungen für keine der Flächen eine erhebliche Bodenbelastung mit umweltgefährdenden Stoffen nachgewiesen ist. Bei den Flächen 5109-0046 und 5109-1166 wurde der Verdacht nach einer orientierenden Untersuchung, bzw. nach einer der Erfassung folgenden Quellenauswertung ausgeräumt. Da nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan nur Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind, sind die Flächen im Bebauungsplan nicht zu kennzeichnen.

Aufgrund der derzeitigen, örtlichen Situation (vollständige Flächenversiegelung; Quelle Luftbild 2016) und dem Umstand, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Umnutzung auf den Flächen 5109-1170 und 5109-2065 (mit dem Flächenstatus „Noch keine Verdachtsbewertung“) erkennbar ist, werden orientierende Untersuchungen derzeit seitens der Fachbehörde nicht für erforderlich gehalten.

In den Bebauungsplan wurde der allgemeine Hinweis aufgenommen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/3 mehrere Altstandorte befinden und bei Nutzungsänderungen und Bauanträgen im Bereich von Altstandorten das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg Kreises zu beteiligen ist.

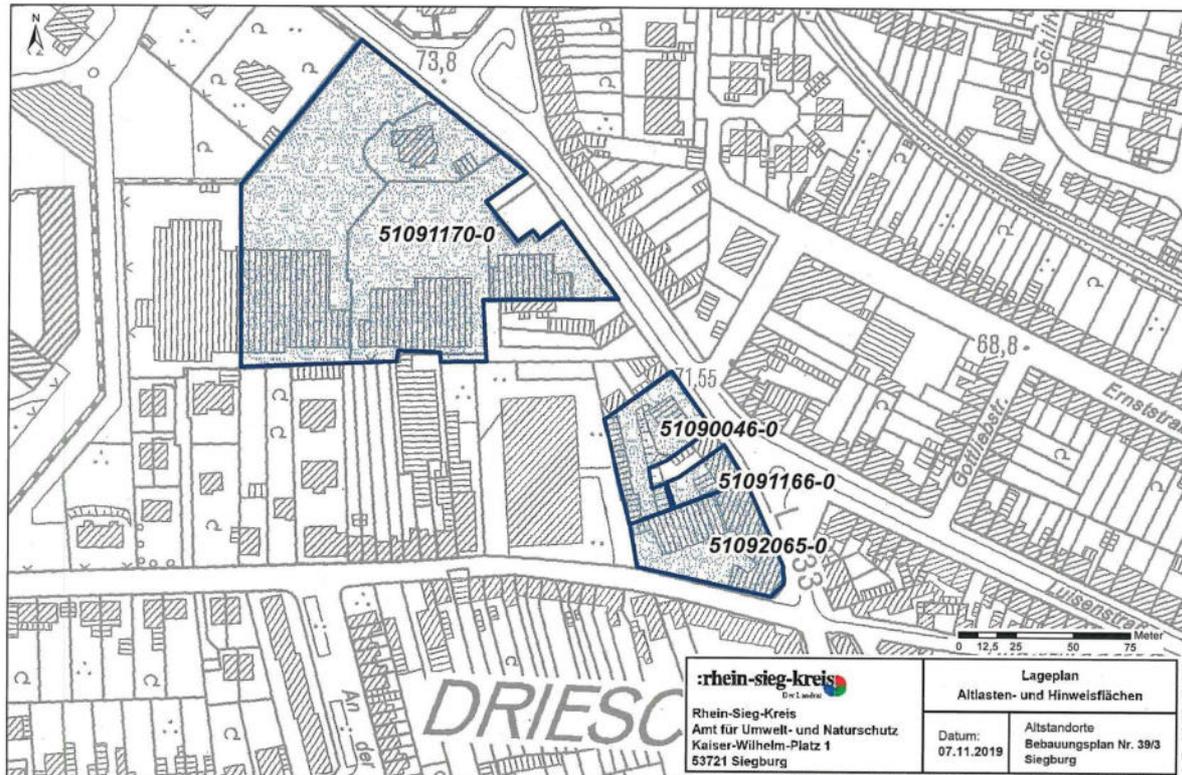


Abbildung 8: Lageplan „Altlasten- und Hinweisflächenkataster“, Quelle: Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Umwelt und Naturschutz

11. Lärm

11.1 Lärmimmissionen durch Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Abschnitt 1.1 der Landesstraße L 333 (Luisenstraße), Ortsdurchfahrten. Es ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt deutlich durch den Verkehrslärm der anliegenden Luisenstraße geprägt.

11.2 Lärmimmissionen durch 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. Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Die Flughafen Köln/Bonn GmbH weist mit Schreiben vom 14.11.2019 darauf hin, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe der LAI-Planungszone zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen liegt. Es ist im Plangebiet mit nächtlichen Dauerschallpegeln von bis zu 50 dB(A) zu rechnen.

Gem. § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an der LAI-Planungszone für Siedlungsentwicklung werden gem. Anregung der Flughafen Köln/Bonn GmbH die in § 5 Abs. 1 FluLärmG aufgeführten Vorhaben im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zur Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte ausgeschlossen.

Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen dient oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

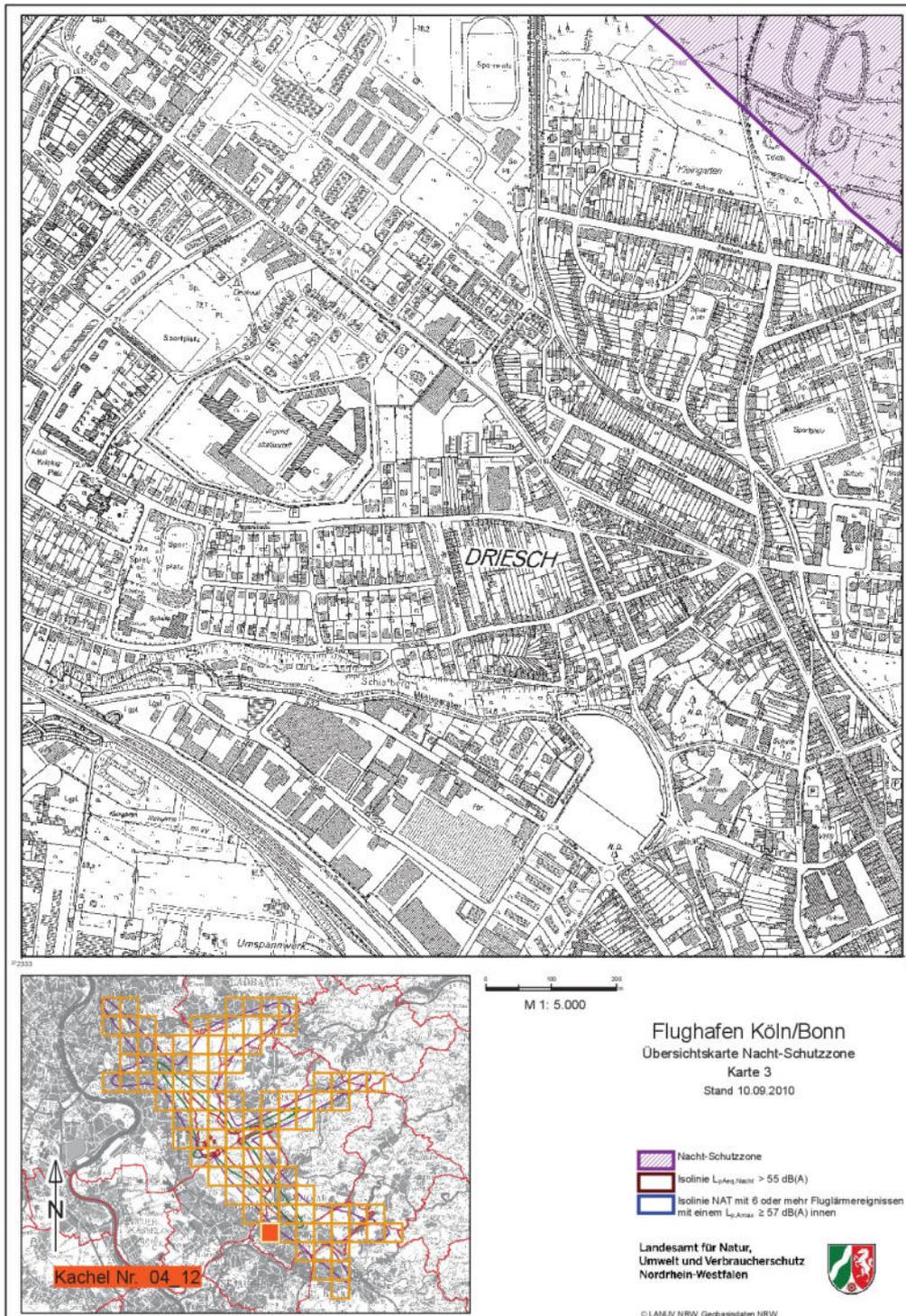


Abbildung 9: Übersichtskarte Nacht-Schutzzone (Die Nacht-Schutzzone ist lila schraffiert.), Quelle: Flughafen Köln/Bonn, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

11.3 Maßnahmen zum Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wird die Festsetzung getroffen, dass in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) mit einem Mindestbauschalldämmmaß von $R'_{wRes} = 35 \text{ dB(A)}$ vorzusehen ist.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

12. Belange des Artenschutzes

In der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn) wurden die artenschutzrechtlichen Belange betrachtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits heute hochgradig versiegelt und intensiv durch Gewerbe- und Wohnbebauung genutzt. Es sind lediglich wenige natürliche Strukturen in vereinzelt Gartenanlagen zu finden. Grundsätzlich dienen diese allerdings - sowie die auf der Fläche befindlichen Gebäude - als Brut- und Raststätte für Vögel. Die Bebauung bietet zudem Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG können für planungsrelevante Amphibienarten und planungsrelevante Reptilienarten ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Gebäude bewohnenden Fledermäusen wie das Große Mausohr (*Myotis myotis*) und der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sind nicht auszuschließen. Potenziell auf der Fläche vorkommende Vogelarten, die in Gehölzen ihr Bruthabitat finden, sind der Kleinspecht (*Dryobates minor*), die Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Türkentaube (*Streptopelia decaocto*). Zu den Gebäudebrütern zählt der Star (*Sturnus vulgaris*) und der Mauersegler (*Apus apus*).

Da bei der Umgestaltung von Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Beeinträchtigung der genannten Arten nicht auszuschließen ist, wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung festgelegt:

AVM 1 „Abriss- und Rückbauverbot zur Aktivitätszeit von Fledermäusen und Brutzeit von Vögeln“

Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln sind Abrissarbeiten in einem Zeitraum von Anfang Dezember bis Anfang März durchzuführen. So werden Fledermäuse geschützt, die in den Spalten der Gebäude und Garagen mögliche Tagesquartiere oder Wochenstuben aufsuchen. Auch Gebäudebrüter und hier insbesondere die immobilen Jungvögel von Star, Haussperling oder Mauersegler werden durch die Maßnahmen geschützt.

AVM 2 „Arbeitsverbot zu den Dämmerungs- und Nachtzeiten“

Durch das Arbeitsverbot zu Nacht- und Dämmerungszeiten werden Fledermäuse vor Irritation und Kollision durch und mit Baufahrzeugen bewahrt. Daher sind Abriss- und Bauarbeiten ausschließlich zu Tageszeiten mit natürlichem Tageslicht durchzuführen.

AVM 3 „Fäll- und Schnittzeitenregelung gemäß § 39 BNatSchG (5) 2. zur Brutzeit“

Für die Gehölz- und Gebüschstrukturen gilt die uneingeschränkte Fäll- und Schnittzeitenregelung von Gehölzen zur Brutzeit. Gehölze dürfen daher lediglich nach dem 30.09. und vor dem 01.03. gefällt werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz AVM 1 bis AVM 3 weder durch mögliche Veränderungen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 39/3 noch durch das im Bauantrag für das Flurstück 430/161

beschriebene Bauvorhaben ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG oder § 39 BNatSchG zu befürchten ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes sowie das beantragte Bauvorhaben für Teile des Flurstücks 430/161 sind aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Einhaltung der genannten Maßnahmen als unbedenklich einzustufen.

Nähere Einzelheiten sind der v. g. Artenschutzprüfung zu entnehmen, die dieser Planbegründung als Anlage beiliegt.

13. Belange des Bodendenkmalschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 39/3 liegt z.T. im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Grundsätzlich kommt § 29 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) zur Anwendung. Danach hat derjenige, der ein Bodendenkmal (eingetragen oder vermutet) verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Einzelheiten hierzu sind im Vorfeld der Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg zu regeln.

Es wird auf die §§ 15, 16 und 29 DSchG NW hingewiesen. Bei der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

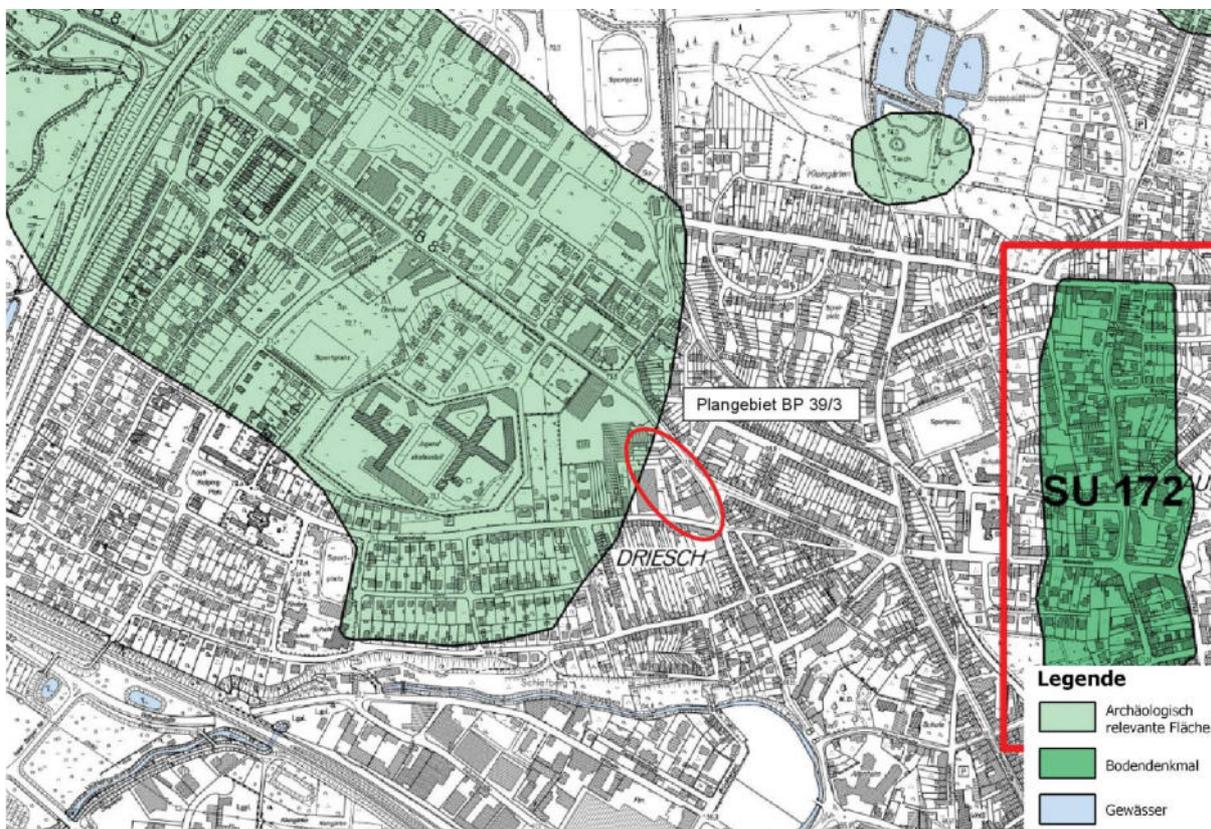


Abbildung 10: Übersichtskarte archäologisch relevante Flächen/ Bodendenkmal

14. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind zum Teil in städtischem Eigentum (Aggerstraße und Augustastraße) und zum Teil im Eigentum des Landes NRW (Luisenstraße).

15. Hinweise

15.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.

Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) abzustimmen.

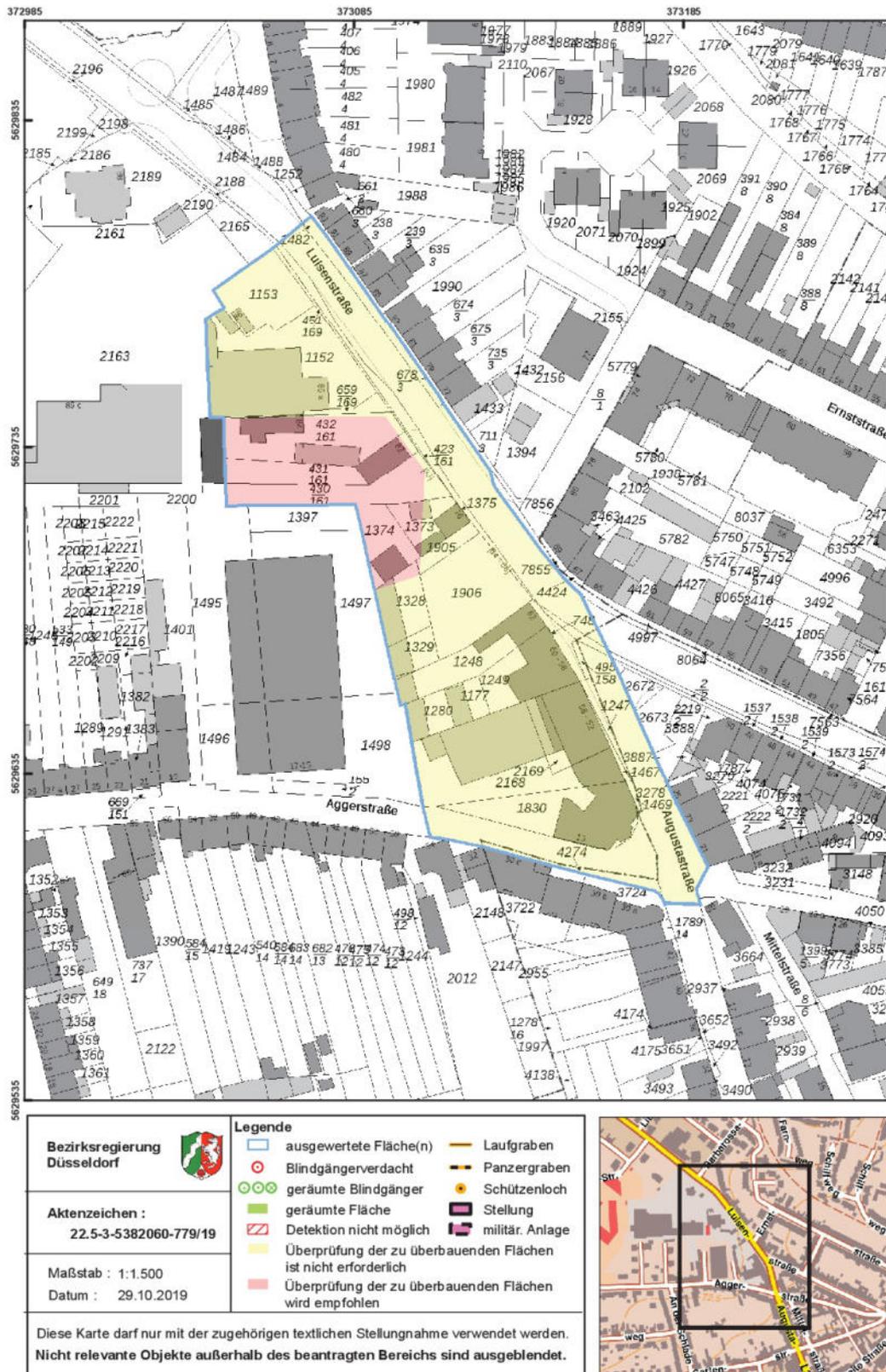


Abbildung 11: Übersichtskarte Kampfmittel, Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf

15.2 Lage des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn

Die Flughafen Köln/Bonn GmbH weist mit Schreiben vom 14.11.2019 darauf hin, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn liegt.

Zum Schutz des Luftverkehrs ist ein sogenannter Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG festgelegt worden. Er legt verschiedene Zonen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt oder die Start- und Landebahnbezugspunkte fest, in denen vorgegebene Bauhöhen nicht überschritten werden sollen.

In diesem Bauschutzbereich dürfen sowohl Bauwerke als auch Anlagen, welche die vorgegebenen Baubegrenzungshöhen überschreiten, nur mit Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde, in diesem Fall der Bezirksregierung Düsseldorf, errichtet werden. Zu den genannten Bauwerken und Anlagen zählen dauerhafte Hindernisse wie z.B. Gebäude, Licht- und Telegraphenmasten oder Negativhindernisse durch Gruben, aber auch temporäre Hindernisse wie Baukräne und Fahrzeuge.

Das Plangebiet liegt unter dem Anflugsektor der kleinen Parallelbahn 14R/32L. Die zulässige Bauhöhe beträgt am niedrigsten Punkt rund 145 m üNN.

Siegburg, 13.08.2021

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt