

KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 69/3

Bereich zwischen Eichendorffstraße, Alter Grenzweg, Talsperrenstraße und Münchshecke

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
3. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
4. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan / Durchführungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan
5. Beschleunigtes Verfahren
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 6.6 Garagen und Pkw-Stellplätze
 - 6.7 Baugestalterische Festsetzungen
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 8.3 Abfallentsorgung
9. Eingriffe in den Naturhaushalt / Ausgleichsmaßnahmen
- 10. Artenschutz*
11. Altlasten
12. Fluglärm
13. Bodenordnung und Kosten
- 14. Anlagen*

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 25.11.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2008 bis einschließlich 20.06.2008 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 05.06.2008 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen wurde dem Planungsausschuss am 20.11.2008 zur Kenntnis gegeben.

In der Sitzung am 20.11.2008 beauftragte der Planungsausschuss der Stadt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/3 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 07.01.2009.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 05.01.2009 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.01.2009 bis 18.02.2009 statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 18.06.2009 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 25.06.2009 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan trat am 01.07.2009 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

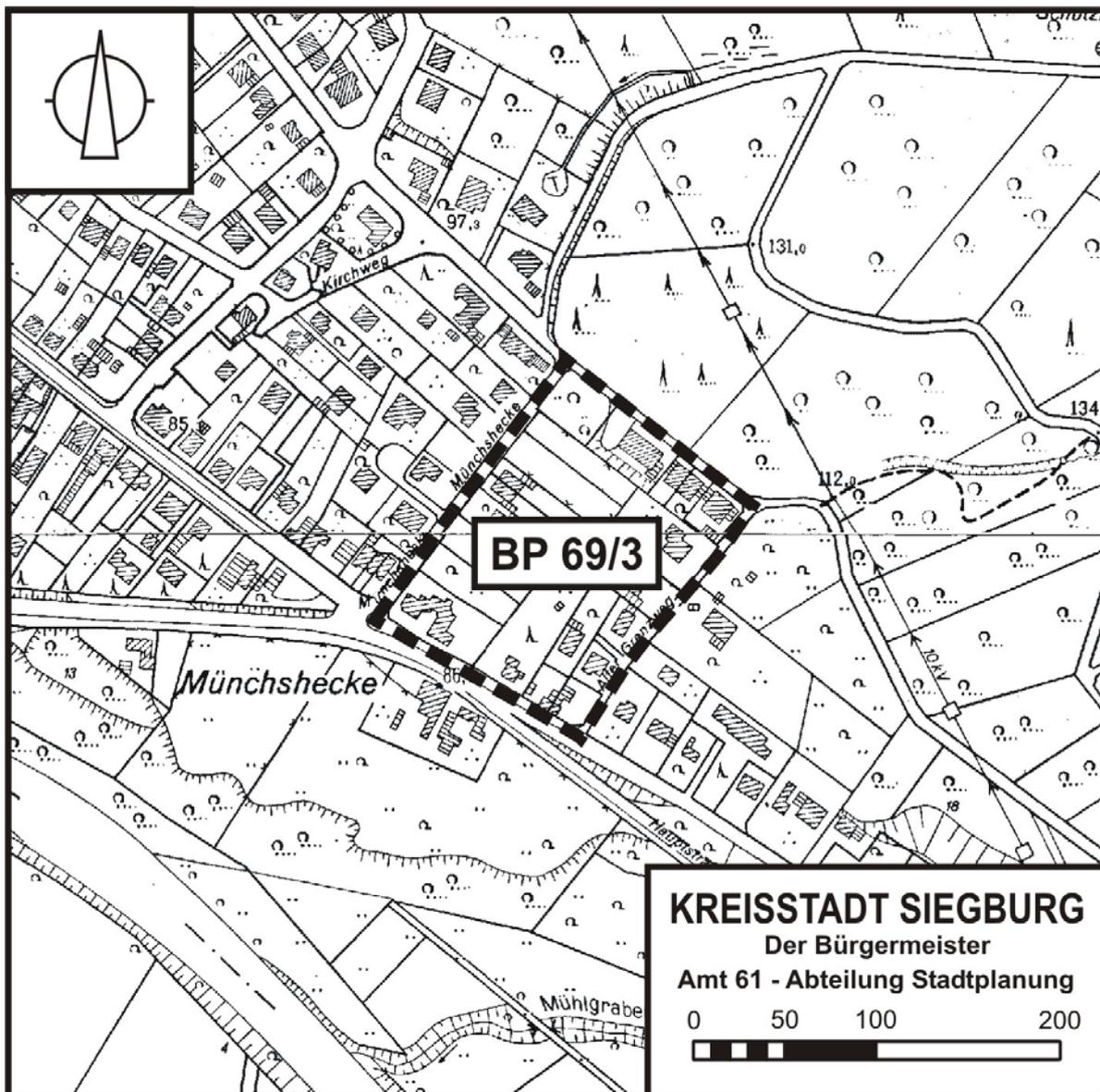
Da der seit 1962 in Kraft befindliche Durchführungsplan Nr. 69 rechtliche Lücken aufweist und somit eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung nicht mehr verhindert werden konnte, beschloss der Planungsausschuss am 14.07.2003 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Durchführungsplanes im Bereich zwischen Eichendorffstraße, Hauptstraße, Talsperrenstraße, Alter Kirchweg und Alter Grenzweg.

Im Zuge der im Anschluss durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde u.a. die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich östlich der Straße „Münchshecke“ angeregt. Der Anregung folgend beschloss der Planungsausschuss in der Sitzung am 25.11.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/3.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen insbesondere die vorhandene städtebauliche Struktur des Wohngebietes und die Grünflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen planungsrechtlich gesichert werden. Der Schutz großer, zusammenhängender Grünflächen innerhalb des Plangebietes dient dem Erhalt hoher Wohnqualität sowie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), da Bodenversiegelungen durch die Ausweisung überbaubarer Flächen ausschließlich in den vorderen Grundstücksbereichen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gebäude werden dabei berücksichtigt.

3. Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Das rund 2,2 Hektar große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Siegburger Stadtteils Kaldauen und grenzt im Nordwesten an die Straße Münchshecke, im Südwesten an die Talsperrenstraße, im Südosten an die Straße Alter Grenzweg sowie im Nordosten an die Eichendorffstraße.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 9, 36 (teilweise), 37 (teilweise), 74 (teilweise), 89, 90, 103, 104, 116, 117, 128, 130, 140, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 160, 161, 162, 165, 166, 179, 190, 195, 196, 198, 200, 201, 202, 203, 236, 237, 250, 251, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 288, 289, in der Gemarkung Braschoß, Flur 29, sowie Teilflächen aus den Flurstücken 17 und 113 in der Gemarkung Seligenthal, Flur 8.

Abgesehen von Wohnhaus „Alter Grenzweg“ Nr. 5 wurden die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Wohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern) in erster Baureihe mit unterschiedlich großen Abständen zur öffentlichen Straße errichtet. Im Eckbereich „Münchshecke“ / Hauptstraße / Talsperrenstraße existiert eine gewerbliche Nutzung (Vertrieb von Kraft-Wärme-Energiesystemen).

In der westlichen Hälfte des Plangebietes sind mehrere Grundstücke bislang unbebaut geblieben. Die rückwärtigen Flächen der bebauten Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Vereinzelt sind hier Gartenlauben zu finden.



Luftbild (Aufnahme aus dem Jahr 2006)

4. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Planbereich entlang der Haupt- und Talsperrenstraße als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), daran angrenzend bis zur Eichendorffstraße als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan / Durchführungsplan

Das Plangebiet liegt bislang im Geltungsbereich des „Durchführungsplanes“ Nr. 69, in Kraft seit dem 27.09.1962. Der Plan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- „Reines Wohngebiet“ (B), entlang der Haupt- und Talsperrenstraße „Mischgebiet“ (C) mit überbaubaren Grundstücksflächen.
- Offene Bauweise
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- Grundflächenzahl zwischen 0,3 (3/10) und 0,4 (4/10)

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 7 – Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin, grenzt aber im Bereich Eichendorffstraße / Alter Grenzweg an ein festgesetztes Landschaftsschutzgebiet an.

5. Beschleunigtes Verfahren

Am 01.01.2007 trat das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ in Kraft. Mit dem Gesetz wurde u.a. das Baugesetzbuch geändert. Ziel des Gesetzes ist die Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts. Schwerpunkt ist die Vorschrift des neuen § 13a BauGB über „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, die im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden können.

Hiermit sind Planungen gemeint, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen sowohl Gebiete, die bislang gem. § 34 BauGB beurteilt wurden (Bauen im unbeplanten Innenbereich) und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen. Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der „Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ dienen.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen bisher möglichen „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB. Ergänzend hierzu kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf.

Außerdem ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 20.000 qm nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen, da sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden. Es steht dem Satzungsgeber selbstverständlich frei, im Plangebiet Pflanzmaßnahmen festzusetzen.

Im beschleunigten Verfahren kann auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, so dass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung sollen in diesem Verfahren in der zugehörigen Begründung beschrieben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 69/3 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Erhaltung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteils dient, 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.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13 a BauGB fortgeführt, und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Dies hat zur Folge, dass auch vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB abgesehen wird.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/3 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung im Durchführungsplan Nr. 69 als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ im Sinne von § 3 der BauNVO und entlang der Talsperrenstraße „Mischgebiet“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

6.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude.

Gem. § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

6.1.2 Mischgebiet (MI)

Gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- 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

Folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen und ausreichend große Flächen im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Tankstellen werden außerdem ausgeschlossen, um Geruchs- und Lärmbelästigungen zu vermeiden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als „Vergnügungsstätten“ zulässigen Spielhallen, Diskotheken, Amüsierbetriebe und vergleichbare Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie das Ortsbild an dieser Stelle negativ beeinflussen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld sowie dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von Wand - und Firsthöhen bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Unter Bezugnahme auf die bisherigen Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 69 wird im Reinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert 0,4 entspricht der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für reine und allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Wert 0,6 entspricht der in § 17 Abs. 1 der BauNVO für Mischgebiete festgelegten Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit diesen Festsetzungen ist ein individueller Gestaltungsfreiraum gewährleistet.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse , Wand- und Firsthöhen

Um die Höhenentwicklung der Baukörper steuern zu können, wurden in den Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß aufgenommen. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung des Durchführungsplanes Nr. 69. Darüber hinaus sind Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um unverhältnismäßig große bzw. hohe Gebäude ausschließen zu können. Die Festsetzungen orientieren sich am Gebäudebestand im Plangebiet und seiner Umgebung.

6.3 Bauweise

Dem Charakter des vorhandenen Wohn- und Mischgebietes und der bisherigen Festsetzung des Durchführungsplanes Nr. 69 entsprechend, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/3 die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen (bis auf Talsperrenstraße Nr. 3 und 5) den Gebäudebestand entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen. Sie werden von „Baugrenzen“ umgeben, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Die Lage der straßenseitigen Baugrenzen orientiert sich an den im Durchführungsplan Nr. 69 festgesetzten vorderen „Baufluchtlinien“ und den im Plangebiet vorhandenen Baukörpern. Abweichend von den bisherigen Festsetzungen wurden die Abstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Begrenzung der überbaubaren Fläche zugunsten einer größeren, rückwärtigen Gartenfläche, z.T. deutlich geringer festgelegt.

Im Bereich des Mischgebietes wurde die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Fläche im Wesentlichen aus dem Durchführungsplan Nr. 69 übernommen.

Im Bereich des Reinen Wohngebietes orientieren sich die rückwärtigen Baugrenzen an den vorhandenen baulichen Anlagen. Auf die straßenseitigen Versprünge bezogen, werden die hinteren Baugrenzen überwiegend im Abstand von 20 Metern zur vorderen Baugrenze festgesetzt, so dass die Erweiterung bestehender Gebäude durch An- und Umbauten möglich ist. Bei der Planung von Neubauten besteht ein Gestaltungsspielraum hinsichtlich Grundfläche und Platzierung des Baukörpers.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht überbaubar, sondern gärtnerisch zu nutzen.

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

6.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten im Reinen Wohngebiet bleibt eine geringe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Somit wird u.a. eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Immissionsbelastungen sowie eine höhere Flächenversiegelung aufgrund des Bedarfs an notwendigen Pkw-Stellplätzen, vermieden.

6.6 Pkw-Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Pkw-Stellplätzen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen weitestgehend verhindern zu können. Außerdem sollen durch die Festsetzungen, dass Garagen und Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und seitlicher Abstandsflächen, sowie offene Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig sind, Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermieden werden.

6.7 Baugestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen im Sinne von § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine negative Beeinflussung des vorhandenen Erscheinungsbildes verhindern zu können.

Mittels der Festsetzungen zur Dachform bzw. zu Dachgauben und Zwerchhäusern soll erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Vorhandene Dächer können dementsprechend nur eingeschränkt verändert werden.

Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen Münchshecke, Eichendorffstraße, Alter Grenzweg und Talsperrenstraße, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 69/3 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Das Plangebiet ist über die Wahnbachtalstraße (L 316), die an die Talsperrenstraße angrenzt an das überörtliche Straßennetz angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird über die vorhandene, öffentliche Kanalisation (Mischsystem) beseitigt. Das Kanalnetz ist für die Aufnahme noch zusätzlicher Abwässer im Bereich von Baulücken geeignet.

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in eine Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bis dahin gültigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der v.g. Verpflichtung ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Da lediglich noch einzelne Wohnhäuser im Bereich kleinerer Baulücken errichtet werden können, wird es Erschließungsmaßnahmen nur im Bereich privater Grundstücke geben. Leitungen in diesem Bereich sind ggf. privatrechtlich zu sichern.

Um eine Störung des Ortsbilds verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind.

8.3 Abfallentsorgung

Abfälle werden im Bereich der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen (Eichendorffstraße, Alter Grenzweg, Talsperrenstraße und Münchshecke) entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind. Lediglich im Kreuzungsbereich Münchshecke / Eichendorffstraße ist eine Erweiterung des Kurvenradius erforderlich, um eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr zu gewährleisten. Durch Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie wird der Bereich um eine ca. 12 qm große Fläche aufgeweitet. Da es sich hierbei um eine private Grundstücksfläche handelt, ist der Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 288 durch die Stadt Siegburg notwendig.

9. Eingriffe in den Naturhaushalt / 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.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet

nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen, da sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden.

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

10. Artenschutz

Um die Umsetzung des Bebauungsplanes aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können, wurde das Planungsbüro Ginster - Landschaft und Umwelt - aus Meckenheim mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Aussage über das Vorkommen und die Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten beauftragt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69/3 Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommende Fledermaus- und Vogelarten entstehen könnten. Diese Arten wurden im Plangebiet nicht beobachtet, potentielle Vorkommen können jedoch aufgrund der Auswertung von Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) und der Einschätzung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen nicht ausgeschlossen werden.

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften zu vermeiden, darf eine Baufeldräumung innerhalb des Plangebietes, entsprechend den Vorgaben des Landschaftsgesetzes (§ 64 LG NW), nur außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Ist eine Rodung von Gehölzen innerhalb des angegebenen Zeitpunktes vorgesehen, ist beim Rhein-Sieg-Kreis - Untere Landschaftsbehörde - eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 64 zu beantragen. In diesem Zusammenhang ist vor einer Baufeldräumung eine fachkundige Bestandsuntersuchung durchzuführen.

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen sind Verbotstatbestände, die nach Bundesnaturschutzgesetz § 42 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ ausgelöst werden könnten, nicht gegeben.

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Gutachten zu entnehmen.

11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind weder Altlastenverdachtsflächen noch Flächen mit Altablagerungen oder Altstandorte registriert.

12. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Lärmschutzzonen gem. Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm im Umfeld des internationalen Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

13. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

14. Anlagen

Artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsbüros Ginster – Landschaft und Umwelt, Meckenheim, erstellt im März 2009.

Siegburg, 01.07.2009

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung