

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/2 der Kreisstadt Siegburg

Grundstücksbereich westlich der Straße „Am Broichshäuschen“

Ziele der Planung

Die Dohle Vermögensverwaltungsgesellschaft I GbR beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindliche ehemalige Liegenschaft der Kreishandwerkerschaft mit insgesamt 52 Wohnungen in 4 Gebäuden und einer zentralen Tiefgarage zu bebauen. Durch diese Maßnahme sollen die die Umgebung belastenden, leer stehenden Gebäude beseitigt, die bestehende Wohnbebauung ergänzt und zu einem städtebaulichen Abschluss für diese Gebiet gebracht werden. Das Nutzungskonzept berücksichtigt den in Siegburg vorhandenen Bedarf an mehrräumigen, großen Wohnungen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Plangebiet entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet. Es wurde eine Besichtigung und Kartierung der Biotoptypen durchgeführt und in dem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Teil der Begründung dargelegt. Der mit den Eingriffen verbundene ökologische Kompensationsbedarf wurde in Abhängigkeit von der Biotopfunktion der jeweiligen Fläche ermittelt.

Das gewählte Bewertungsverfahren zur Ermittlung des ökologischen Ausgleichs lehnt sich an die Methode nach D. Ludwig an. Es beruht auf einem Punktebewertungssystem, in dem Einzelkriterien betrachtet werden. Die Kriterien werden additiv verknüpft. Ein Biotoptyp kann maximal einen Biotopwert (BW) von 35 erreichen.

Das Gelände ist momentan durch die nicht mehr genutzten Gebäude und Aussenanlagen geprägt.

In Bezug auf die Flora werden im Rahmen der Umnutzung keine umliegenden Waldflächen in Anspruch genommen. Waldnahe Flächen werden entsiegelt und neu gestaltet. In Bezug auf die Fauna wurden durch einen Sachverständigen mehrere Begehungen durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Ortstermine wurden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt. Für das Schutzgut Boden wirkt sich die geplante Maßnahme positiv aus, da in Teilbereichen auf der Grundlage des vorliegenden Altlastengutachtens vorhandener Boden ausgetauscht und der Anteil von versiegeltem Boden reduziert wird. Für die geplante Nutzung als Wohngebiet konnte keine Überschreitung eines Prüfwertes festgestellt werden. Auch die Grenzwerte für die sensible Nutzung als Kinderspielfläche werden eingehalten.

Für das Schutzgut Wasser wurde ein gesondertes Versickerungsgutachten mit dem Ergebnis erstellt, dass keine Beeinträchtigung durch die Maßnahme zu erwarten ist; vielmehr wird durch die teilweise Entsiegelung der Oberfläche eine Verbesserung erzielt. Belastende Auswirkungen auf Klima und Luft ergeben sich nur in der Bauphase. Nach Abschluss der Maßnahme sind Verbesserungen zu verzeichnen. Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild wird durch die zukünftige Bebauung das vorhandene Wohngebiet abgerundet. Durch die geplante Eingrünung und die Übernahme der vorhandenen

Gebäudehöhen werden sich die Neubauten gut in die Umgebung einfügen. Zur Sicherstellung der Einhaltung werden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Über die Lärmeinwirkung durch Straßen- und Flugverkehr auf das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es zeigt sich, dass der Tagzeitraum für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebend ist. Demnach liegen die meisten Fassaden im Lärmpegelbereich IV mit einer Anforderung an das resultierende bewertete Schalldämmmaß von 40 dB. Einige Fassaden fallen dem Lärmpegelbereich III mit einer Anforderung an das resultierende bewertete Schalldämmmaß von 35 dB zu. Da nachts allein durch Fluglärm mit Schalldruckpegeln über 45 dB(A) zu rechnen ist, werden Schlafräume, unabhängig der Orientierung der Fassaden, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet. Der aufstehende Baumbewuchs wurde gutachterlich betrachtet. Er umfasst insgesamt 44 Bäume, von denen 21 Bäume erhalten bleiben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Die von privater und behördlicher Seite eingereichten Stellungnahmen wurden ins Verfahren aufgenommen und entsprechend gewertet.

Die im Rahmen der sog. frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

- Die Anregungen und Forderungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH zu vorhandenen und geplanten Telekommunikationslinien wurden weitestgehend berücksichtigt.
- Der Hinweis der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) zur Planung und Anlegung von Verkehrsflächen war nicht zu berücksichtigen, da neue öffentliche Verkehrsflächen nicht geplant sind. Die Abfallentsorgung erfolgt über vorhandene, ausreichend dimensionierte, öffentliche Verkehrsflächen.
- Die Hinweise und Forderungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zu den Themen „Lärmbelastung/Lärmschutz“, „Straßenbauliche Maßnahmen“ und „Kosten“ wurden teilweise berücksichtigt. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Außerdem wurde geprüft und dargelegt, dass das vorhandene Straßennetz ausreichend dimensioniert ist und straßenbauliche Maßnahmen nicht erforderlich sind.
- Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, dass im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, und die Empfehlungen zur Vorgehensweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Auch die Hinweise der Siegburger Feuerwehr zum Löschwasserbedarf und zu den erforderlichen Zufahrts- und Aufstellflächen für den Einsatzfall wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt.
- Den Empfehlung des Rhein-Sieg-Kreises zu den Themen „Natur- und Landschaftsschutz“, „Immissionsschutz“ und „Abfallwirtschaft“ wurde gefolgt. So sind u.a. artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und daraus

resultierende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Außerdem enthalten die Planunterlagen Hinweise und der Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen.

- Die Anregungen und Forderungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW insbesondere im Zusammenhang mit dem geplanten Abstand zum Waldrand wurden nur teilweise berücksichtigt.
- Die Stellungnahmen von benachbarten Anwohnern bezüglich öffentlicher Verkehrsflächen, Parkplatzflächen, Baumbestand und Artenschutz wurden teilweise berücksichtigt. Es wurden Fachbeiträge erstellt und ergänzt, Alternativen geprüft und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden folgendermaßen behandelt:

- Der Landesbetrieb Straßenbau NRW teilte zur Entwurfsplanung mit, dass die Hinweise und Forderungen aus der ersten Stellungnahme aufrecht erhalten bleiben. Im Rahmen der Abwägung wurde dargelegt, dass die Forderung bezüglich des Lärmschutzes berücksichtigt worden sind. Die Forderung nach einer Bestätigung, dass ggf. später notwendig werdende Änderungen an der Aulgasse (L16) zu Lasten der Stadt Siegburg oder des Vorhabenträgers durchgeführt werden, wurde nicht berücksichtigt, da im Rahmen eines Fachbeitrags dargelegt wurde, dass das vorhandene öffentliche Straßennetz ausreichend dimensioniert ist, um die zu erwartende Verkehrsbelastung sicher und ohne die Entstehung von Staus oder längeren Wartezeiten aufnehmen zu können.
- Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW teilte ebenfalls mit, dass die Hinweise und Forderungen aus der ersten Stellungnahme aufrecht erhalten bleiben. Wegen der fehlenden rechtlichen Grundlage wurden die Forderungen nach einem Sicherheitsabstand von 35 Metern zum Waldrand und der Eintragung einer Grunddienstbarkeit bezüglich einer Haftungsfreistellung im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Zur allgemeinen Information wurde ein Hinweis auf mögliche Gefahren und Einschränkungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Außerdem wurde der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, in allen Mietverträgen auf die möglichen Gefahren hinzuweisen, die mit der angrenzenden Waldfläche im Zusammenhang stehen.
- Die Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises bezüglich Altlasten, Abwasserbeseitigung und Bodenschutz wurde weitestgehend berücksichtigt. U.a. wurde der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet, vorhandene Auffüllungen im Bereich einer vorhandenen Sickergrube unter Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises entfernen zu lassen. Die erstellten Fachbeiträge sind der Planbegründung als Anlage beigefügt.

Über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 17.02.2011 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat dann der Stadtrat in der Sitzung am 17.03.2011 den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zum Abriss der vorhandenen Aufbauten wurde die Sanierung und wirtschaftliche Umnutzung geprüft. Auf Grund der sehr nutzungsspezifischen Gebäudegestaltung und der sich aus der Nutzung ergebenden geringen Qualität wurde die Sanierung verworfen. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet scheiden alternative Nutzungen aus.

23.März 2011

gez. Schmitz

baumann+schmitz
a r c h i t e k t e n
Flandrische Straße 12 – 14
50674 Köln

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt