

BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 - Vorhaben- und Erschließungsplan – KLEIBERG

KREISSTADT SIEGBURG

BEGRÜNDUNG UMWELTFACHBEITRAG



<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2. Rahmenbedingungen	
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	4
2.2 Regionalplan	5
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	5
2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutz- festsetzungen	5
2.5 Vorhandene Flächennutzung	6
2.6 Städtebauliche Situation	6
3. Städtebauliches Konzept	6
3.1 Verkehrserschließung	6
3.1.1 Äußere Erschließung	6
3.1.2 Innere Erschließung	7
3.2 Bebauung	8
3.2.1 Städtebauliche Idee	8
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
3.2.4 Höhenfestsetzungen	10
3.2.5 Firstrichtung	10
3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	10
3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen	11
3.2.8 Sonstige Festsetzungen: - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen - Denkmäler nach Landesrecht	12
3.3 Ver- und Entsorgung	13
- Abwasser	13
- Leitungsführung	13
- Müllentsorgung	13
- Löschwasser	13
3.4 Immissionen	
3.4.1 Verkehrsgeräuschemissionen	14
3.4.2 Feuerwehrstandort	14
3.4.3 Fluglärm	14

3.5	Kampfmittel	14
3.6	Geohydrologische Verhältnisse	15
3.7	Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale	15
3.8	Altlasten / Abfallwirtschaft / Baugrund	15
4.	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft	16
5.	Umwelt-Fachbeitrag	17
6.	Bodenordnung	17
7.	Kosten und Finanzierung	17
8.	Anlagen	17

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2, Abs. 1 BauGB zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wurde durch den Grundstücksbesitzer bereits am 13.01.2009 beantragt und im Planungsausschuss am 09.02.2009 bestätigt.

Die vorherige Planung aus 2009 konnte nicht weiter fortgeführt werden, da zwischen dem damaligen Investor und dem Grundstückseigentümer keine Einigung erzielt werden konnte.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den seinem Geltungsbereich unterliegenden Flächen eine Wohnbebauung zuzulassen. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit drei zusammenhängenden Gebäuden und einer Tiefgarage (TGA).

Da es sich hierbei um eine Bebauung in zweiter Baureihe handelt und der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg hier z. Tl. keine Wohnnutzung vorsieht, ist zur Realisierung des Projektes ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Das Plangebiet liegt im nord-östlichen Teil des Stadtzentrums von Siegburg und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen.

Um den Siedlungsdruck in die Außenbereiche zu vermeiden, ist eine Nachverdichtung im Bestand eine sinnvolle Maßnahme und eignet sich gerade auch zur Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Auf der Grundlage der Novellierung für das Baugesetzbuch (Bau GB) soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ bearbeitet werden.

Zur Realisierung des Vorhabens nach den vorgestellten Planunterlagen einschließlich Fassadengestaltung wird der „Vorhaben bezogene Bebauungsplan“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Eine förmliche Umweltprüfung wurde aufgrund der Rechtslage und dem vereinfachten Verfahren nicht durchgeführt.

Der Verzicht auf den umweltschutzrechtlichen Ausgleich von Eingriffen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2,0 ha für die Innenentwicklung wird gleichermaßen hierdurch begründet.

Aufgrund der örtlichen Biotopausprägung, Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine ökologische Potentialabschätzung bzw. Umweltfachbeitrag mit einer artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung erstellt.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. L S. 3018).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen „Kleiberg“ und „Neuenhof“.

Östlich angrenzend an das Plangebiet und der Straße Neuenhof befindet sich ein ehemaliger Bahndamm, der mit Gehölzen bewachsen ist.

Das Gebiet ist ansonsten mit Wohn- und Gewerbenutzung umgeben. Die Feuerwehr befindet sich im nord-östlichen Bereich der Straße Neuenhof. Im Süden und Südwesten befinden sich bestehende Wohngebäude mit Gartenflächen, ein Altenheim und darüber hinaus der Michaelsberg mit Freiflächen und bestehendem Grün.

Die bestehenden Wohngebäude sind vorgehend als Geschosswohnungsbau zu beschreiben.

Der Versiegelungsgrad mit aufstehenden Garagen und Parkplatz für das Plangebiet liegt deutlich über 50 %.

Die beiden Wohnhäuser am Kleiberg Nr. 8 und 12 wurden in das Plangebiet mit einbezogen, um die Situation des Erschließungsweges und die städtebauliche Ordnung darzustellen.

Das Gelände des Plangebietes liegt bei ca. 65 m ü. NHN und ist relativ eben ausgeprägt.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke: Gemarkung Siegburg, Flur 2, Flurstücke 2235, 2207, 2234 und 2264.

Die Grenze des Geltungsbereiches für den B-Plan ist im Plan mit einer markierten gestrichelten Linie dargestellt. Der Vorhaben bezogene Bereich ist durch eine graue durchgezogene Linie markiert.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen.

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen somit im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 48 überwiegend als Grünfläche dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Abweichung keine Beeinträchtigung erfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Bi-

otopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt ca. 100 m nördlich von dem Landschaftsschutzgebiet „Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin“ (LSG 5108-002) und dem schutzwürdigen Biotop „Michaelsberg (BK 5209-029).

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das B-Plangebiet wird durch die Nutzung als Garagenhof geprägt. Der Hof ist zu großen Teilen versiegelt und mit Garagen bebaut. Östlich des Vorhabenbereiches grenzt der Damm einer ehemaligen Bahnlinie an. Neben den hier stehenden Bäumen sind auf dem Garagenhof sonst nur zwei kleinere Einzelbäume zu finden. Im Osten des Plangebietes liegen geschotterte Flächen, die jedoch nahezu vegetationsfrei sind.

Im nördlichen und westlichen Bereich befinden sich grenzständige Garagen und Nebengebäude.

Durch die bestehenden Garagen und befestigten Flächen ist bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsgrad zu beschreiben.

Die vorhandenen Hausgärten und Wohngebäude am „Kleiberg“ werden in die Gesamtplanung einbezogen und städtebaulich verträglich gestaltet.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nah zum Zentrum der Kreisstadt Siegburg. Fußläufig ist die Innenstadt in wenigen Gehminuten über die Holzgasse zu erreichen. Die großzügigen Freiräume wie Michaelsberg und Siegauen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Schulen und Kindergarten befinden sich im nahe liegenden Umfeld. Die gesamte Infrastruktur und der Freizeitwert sind als sehr gut zu bezeichnen.

Durch die Buslinie und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen.

Gleiches gilt für die Anbindung der Bahn und KFZ – Verkehr zu übergeordneten Fernstraßen.

Die angestrebte Wohnbebauung stellt eine Abrundung bzw. Nachverdichtung für den Stadtkern von Siegburg dar. Hieraus bestehen Möglichkeiten, weitere Planungen und Entwicklungen für angrenzende Grundstücke zu realisieren.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Siegburg erfolgt über die Straße „Kleiberg“, jedoch als Einbahnstraße, und die Tiefgarage von der Straße „Neuenhof“. Es ist geplant, die Wohnanlage nur fußläufig vom Kleiberg zu erschließen.

Der gesamte ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage mit einer gesonderten Zufahrt vom „Neuenhof“ abgewickelt.

Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der geplanten Tiefgarage kann eine Beeinträchtigung der Wohnqualität auf der Südseite der neu entstehenden Wohnanlage vermieden werden. Weiterhin ist hierdurch eine Entlastung der Verkehrsfläche „Kleiberg“, übergehend zur Holzgasse zu verzeichnen. Es befinden sich lediglich Besucherstellplätze am Kleiberg neben dem Wohnweg.

Die Anbindung der neu geplanten Ein- und Ausfahrt zum „Neuenhof“ wird tiefbautechnisch geplant und mit dem Fachamt der Siegburger Stadtverwaltung abgestimmt. Bestehende Höhen der Straße und dem geplanten Niveau der Tiefgarage lassen eine Erschließung ohne große Höhendifferenz zu.

Die Fläche der Tiefgaragenzufahrt wird über eine Grunddienstbarkeit und eine öffentlich rechtlichen Baulast mit der Stadt als Grundstückseigentümer zugunsten des Vorhabenträgers gesichert. Die Einbeziehung der Verkehrsfläche in das Plangebiet soll die Zuwegung einschließlich Anschluss „Neuenhof“ planungsrechtlich sichern.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Wohnanlage ist als Anlieger – Stichstraße geplant. Sie verläuft fast rechtwinklig zum Kleiberg mit einer Länge von ca. 21 m und einer Breite von 3,50 m.

Die Dimensionierung der privaten Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der ausgewiesenen Breite können Rettungsfahrzeuge den Innenhof befahren. Die statischen Lasten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden für den Hof und Tiefgaragendecke berücksichtigt. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr wird nach den Vorgaben zur Verfügung gestellt und von einer Bebauung freigehalten.

Der Wohnweg vom Kleiberg ist nur fußläufig geplant. Über den Innenhof mit zwei überbauten Durchgängen im Erdgeschoss sind die Treppenhäuser erreichbar.

Die Tiefgarage hat jeweils Zugänge zu den Treppenhäusern mit einer Schleuse und zusätzlich eine gesonderte Treppe zum Innenhof. Die gesamte Anlage einschließlich Erschließungsweg ist nur für Anlieger und Eigennutzer vorgesehen. Es besteht keine Verbindung für Fremde vom Kleiberg zum Neuenhof durch das Plangebiet.

Für angrenzende Grundstücke wird die Möglichkeit berücksichtigt, eine weitere Tiefgarage anzubinden und die vorgesehene Zu- und Abfahrt zu nutzen. Die weitere städtebauliche Entwicklung soll hierdurch gestützt werden. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen.

Die Zuwegungsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B – Plan festgesetzt. Zur öffentlich- rechtlichen Sicherung ist zusätzlich eine Baulasteintragung erforderlich.

Der Hausmüll der Wohnanlage soll zur Straße Neuenhof entsorgt werden. Hierfür wird eine entsprechende Aufstellfläche, die am Tage der Abholung genutzt werden soll, geplant. Für die Müllbehälter wird im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes ein gesonderter Raum vorgesehen. Dieser Raum hat unmittelbare Anbindung an die geplante Zufahrtsrampe, die zur Tiefgarage führt.

Im Bereich der frei planbaren Bebauung entlang der Straße „Kleiberg“ können Stellplatzanlagen nur auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugrenzen und Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen errichtet werden.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Gebietes orientiert sich im Wesentlichen an vorhandenen Gebäuden mit einer relativ hohen Dichte.

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur.

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnungen mit den Möglichkeiten einer entsprechenden Bebauung in Nähe zum Zentrum und zur Natur unterstützt die städtebauliche Entwicklung und stärkt den gesamten Bereich. Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit zusammenhängenden Wohngebäuden für den Vorhabenbezogenen B – Plan in einer geschlossenen Bauweise zu.

Es handelt sich hier um ein viergeschossiges Gebäude mit gestaffelten Etagen einschließlich eines Dachgeschosses.

Das Dachgeschoss erhält geneigte Dachflächen in Form versetzter Pultdächer mit den Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie. Die Verbindungskörper werden mit begrünten Flachdächern geplant. Die abgestuften Flachdächer vermitteln keine zusammenhängende Dachfläche und den Eindruck von drei Gebäuden.

Die Gebäudestellung begründet sich aus der Abstandsflächenregelung, Sichtachsen zum Michaelsberg und der Himmelsrichtung.

Die Staffelung der Baukörper findet nicht nur zum Innenhof, sondern zu allen Gebäudeseiten statt.

Die Planung sieht drei Gebäude vor, die durch abgestufte Bindeglieder verbunden werden. Die Tiefgarage ist zusammenhängend unter den Gebäuden und stellt den Stellplatzbedarf mit ca. 38 Parkplätzen sicher. Es handelt sich bei der TGA um eine Mittelgarage nach BauO NRW *ohne mechanische Lüftungsanlage. Zum Nachweis der freien Lüftung wurde ein Gutachten des TÜV Rheinland erstellt.*

Die Eingänge der Gebäude sind auf der Nord-Ostseite geplant. Diese werden im Erdgeschoss durch die Verbindungskörper zum „Kleiberg“ hin über den großzügigen Innenhof erschlossen. Der Innenhof dient zugleich als Feuerwehraufstellfläche.

Durch die horizontale Aufteilung der Fassade durch große Terrassen und Vorbauten definiert sich ein verträgliches Bild der Fassadengestaltung mit der gebotenen Rücksichtnahme auf den Bestand.

Die städtebauliche Entwicklung mit der Geschossigkeit und abgestimmten Höhen werden durch die Planung positiv beeinflusst.

Die Gebäudehöhe orientiert sich am näheren Umfeld und berücksichtigt die Blickverbindungen zum Michaelsberg. Hierbei wird besonders erwähnt, dass die bestehenden Laubbäume (OK Krone) die Höhe der geplanten Wohnhäuser erheblich überschreiten.

Die Wohnanlage stellt Flächen für ca. 26 Wohnungen zur Verfügung. Es soll die Zweizimmerwohnung für Senioren bis zur großzügigen Wohnung über 150 m² realisiert werden. Bevorzugt in der Planung sind jedoch große Wohnungen. Alle Wohnungen werden sowohl barrierefrei als auch „altengerecht“ geplant.

Lichtdurchflutete Räume mit großen Terrassen stellen einen hohen Anspruch an die Planung. Aufzüge und Treppenhäuser haben Anbindungen an die neu geplante Parkebene im Kellergeschoss unter Erdgleiche.

Die Wohnanlage ist fußläufig über die Straße „Kleiberg“ zu erreichen und bietet einen kurzen Weg zur Innenstadt. Vom „Neuenhof“ besteht nur eine Anbindung der geplanten Tiefgarage (TGA) ohne Fußgängerverkehr. Der Müllplatz soll im Bereich der TGA -Zufahrt angelegt werden, um die Wohnsituation am Kleiberg nicht zu belasten und einen reibungslosen Abtransport bzw. Entsorgung zu gewährleisten.

Bestehende Planungen der Stadt Siegburg zur Fortführung des Radweges werden durch den Einschnitt des Geländes für die TGA – Rampe nicht behindert. Die Höhensituation lässt ein Überfahren der Rampe für Radfahrer auf der jetzigen alten Bahntrasse zu. Bestehende Höhen der Straße „Neuenhof“ können für die geplante Rampe ohne bemerkenswerte Neigung in die Fahrachse übernommen werden. Die Straße „Neuenhof“ und die TGA liegen fast auf einem Höhenniveau.

Für das Gebäude selbst ist ein hoher Energiestandard unter Berücksichtigung der gültigen Wärmeschutzverordnung geplant. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie z. B. Erdwärme mit Tiefenbohrungen findet für das Bauvorhaben Berücksichtigung.

Die beiden Wohngebäude am Kleiberg wurden in das Plangebiet einbezogen, um den Bestand, die Zuwegung der Wohnanlage und die geplante Wohnsituation zu sichern. Weiterhin wurde im Bereich Kleiberg 8 sowohl die vordere als auch die hintere Baugrenze bis an die nord-westliche Flurstücksgrenze herangezogen, sodass künftig eine Grenzbebauung möglich ist.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Hinblick auf die geplante Bau- und Nutzungsstruktur und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung werden die nach § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen, um so den Charakter eines ruhigen Wohngebietes zu erhalten. Auf diese Weise soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet und der Zufahrtsstraße herausgehalten werden. Der nicht störende Handwerkerbetrieb soll jedoch für die beiden Bauflächen am Kleiberg zugelassen werden, um damit die Gebietsstruktur nicht zu beeinflussen.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet sowie Grundflächenzahl von max. 0,4 entsprechen dem angestrebten Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das städtische Umfeld.

Um den innerstädtischen Bereich durch Stellplatzanlagen als Tiefgarage zu stützen, darf ausnahmsweise die GRZ für den Geschosswohnungsbau durch die baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen – bis max. 0,8 überschritten werden. (§19 Abs. 4, Satz 2 Bau NVO). Mit dieser Regelung sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, den ruhenden Verkehr bei Ausschöpfung der Grundstücksgröße unter Erdgleiche nachweisen zu können.

Hinsichtlich der geplanten gestalterischen Ausführungen wird im WA 1 auf die GFZ – Festsetzung und die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet, stattdessen wird die absolute Höhe als maximale Firsthöhe in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt.

Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten gewährleistet sein.

Die Zulässigkeit zur Erhöhung der GRZ gemäß Baunutzungsverordnung durch Nebenanlagen und befestigte Flächen begründet sich aus der vorgesehenen Planung und nimmt Bezug auf vorhandene Strukturen. Hierdurch findet keine übermäßige Versiegelung statt.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen (First-/ Trauf- und Wandhöhen) für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

So darf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss maximal 0,50 m über der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der geplanten Straßenoberkante (Stichstraße) liegen.

Die max. Firsthöhe, bezogen auf NHN ist im B-Plan als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen dieser maximalen Firsthöhe bis zu 0,30 m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Solarenergieanlagen oder begrünte Dächer.

Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich an den zulässigen Dachformen. Zur besseren Darstellung werden in den textlichen Festsetzungen Systemskizzen mit aufgenommen.

3.2.5 Firstrichtung

Auf eine Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wurde aus Gründen der freien Architektur verzichtet. Durch die Stellung der Gebäude ist eine gegenseitige Verschattung als gering zu bezeichnen.

Die Errichtung von Neubauten ist unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien gesetzlich geregelt. Dies begründet ergänzend den Verzicht auf die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und eine Ausrichtung zur Süd- und Westseite.

Dem Planer soll die Möglichkeit gegeben werden, durch eine zeitgerechte Architektur mit den Vorgaben des Bebauungsplans und dem heutigen Stand der Technik energiesparende Wohngebäude zu entwickeln.

Die Stellung der Gebäude im Plangebiet mit vorwiegend offenen Fassaden zur Süd- und Westrichtung stellen gute Voraussetzungen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung dar.

3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Gartenflächen sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. Rechnung ge-

tragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen bzw. privaten Grünflächen außer einer Hecke im nord-östlichen Bereich festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll ein Bindeglied von Grün zur bestehenden städtischen Fläche mit den Bäumen geschaffen werden.

3.2.8 Sonstige Festsetzungen:

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der Straße „Neuenhof“ wird für die geplante Zufahrt zur Tiefgarage ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger der neu entstehenden Wohnanlage im WA 1, des Vorhabenträgers und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Für den geplanten Stichweg an der Straße „Kleiberg“ wird zur Erschließung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im WA 2, der Stadt Siegburg und den Unternehmen der Ver- und Entsorgungs- sowie der Telekommunikationsbranche festgesetzt.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen aufnehmen zu können, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen. Auf diese Weise können über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuchs hinausgehende Bestimmungen in die Bebauungsplanung einbezogen und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Fassadengestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Umfeldes und der Stadtrandbebauung entsprechen. Zur Integration zeitgemäßer Dachformen in das Landschaftsbild sind ausschließlich Pultdächer für WA 1 und alle geneigten Dächer für WA 2 zulässig. Für einen geringen Anteil

der Dachflächen werden Flachdächer zugelassen. Hieraus soll sich eine differenzierte Architektur entwickeln ohne Monotonie. Eine Neigungsrichtung der Dächer ist nicht festgesetzt zur Ermöglichung einer individuellen Architektur.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit dem Umfeld und der räumlichen Weite der vorhandenen Topografie eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten glasierte Dacheindeckungen und engobierte Ziegel.

Für Flachdächer ist eine Ausführung als begrüntes Dach zulässig, sodass neue wertgebende Grünstrukturen entstehen können.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Kleiberg“ ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese um maximal um 0,3 m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf den Stichweg in die Verkehrsraumgestaltung integrieren. Zwischen dem Gebäude und der Verkehrsfläche „Kleiberg“ soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,0 m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter, Begrenzung der Versiegelung der Vorgartenflächen). Hier kann die gewählte Beschränkung der zur Verwendung kommenden Pflanzen (einheimische, standortgerechte Laubgehölze) einen wesentlichen Beitrag zur harmonischen Gestaltung des Straßenraumes leisten, denn eine zu große Vielfalt, auch exotischer Bäume und Pflanzen, kann zu einem unruhigen, unharmonischen Straßenbild führen, das die im Rahmen der Straßenraumgestaltung angestrebte Gesamtwirkung mindern würde.

Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen einschließlich des Wohnweges sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Es werden Gabionensysteme, mit Naturstein gefüllt und begrünte Stabgitterzäune zugelassen.

3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler nach Landesrecht

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragene Baudenkmäler vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Im Bebauungsplan wird demzufolge auf §§ 15 und 16 des DSch G NW hingewiesen.

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu

erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser:

Zur Gewährung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Mischkanalisation *Trennkanalisation bis zum Übergabeschacht* realisiert. ~~Wie bereits im Generalentwässerungsentwurf dargestellt, wird das anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser dem öffentlichen Kanalsystem und zur Zentralkläranlage geleitet.~~ *Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser soll dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Neuenhof“ in Höhe des Parkplatzes zugeführt werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals ist für die geplante Einleitungsmenge ausreichend bemessen.*

~~Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals in der Straße „Kleiberg“ ist für die geplante Einleitungsmenge des Plangebietes ausreichend bemessen. Es kann jedoch nicht im freien Gefälle eingeleitet werden, da die bestehende Kanalisation zu gering ist. Nach weiterer Planung ist zu prüfen, wie weit der Anschluss am Neuenhof genutzt werden kann.~~

~~Der bestehende Mischwasserkanal in der Straße „Kleiberg“ ist ausgelastet und ist höhenbedingt nicht zur Einleitung des Plangebiets geeignet.~~

Der neu zu verlegende Mischwasserkanal als Hausanschluss in der Straße „Neuenhof“ erfolgt im freien Gefälle zum über 3,00 m tiefen öffentlichen Kanal. Das Niveau des Kellerfußbodens bzw. Tiefgaragenbodens liegt unterhalb der Höhe der Straßenoberkante.

Zur Rückstausicherung werden die Entwässerungseinrichtungen in dieser Ebene mittels Pumpen gehoben. Der Anschluss der Dachflächen und Entwässerungseinrichtungen oberhalb des Kellers erfolgt im freien Gefälle. Die Ausarbeitung des Ing.-Büros Stelter vom Dez. 2010 in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Kreisstadt Siegburg wird Anlage der Begründung.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen geprüft. Darin wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse der Untergrund und Schichtenwasser für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Weiterhin sind die Abstände der Gebäude und Grenzen für eine Versickerung zu gering.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung wurde sich gem. § 51a LWG NRW für eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal entschieden. Bei der Dimensionierung wurden die jetzt zur Erschließung vorgesehenen Flächen berücksichtigt, so dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser problemlos eingeleitet werden kann.

Leitungsführung:

Die gebietsinterne unterirdische Leitungsführung über den Wohnweg oder Zufahrt zur Tiefgarage wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, **Gas**, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Vorbereitung des Projektes räumlich festgelegt.

~~Die Wohnanlage soll mit Erdwärme beheizt werden. Ein Gasanschluss kann somit entfallen. Die Geothermie wurde geprüft und findet eine positive Bewertung.~~ *wird zusätzlich geplant, um Leistungsspitzen bei ungünstigen Minustemperaturen abzudecken. Diese zusätzliche technische Einrichtung entspricht der Energieeinsparung.*

Zur Sicherung der Leitungstrassen **n** wird **werden** die Flächen **n** des privaten Anliegerweges im Plangebiet zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, wird im Keller / Tiefgarage ein besonderer Raum erstellt und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche eine Sammelstelle für Mülltonnen am Entleerungstag vorgesehen. Die Entsorgung soll mit Sammelcontainer vorgenommen werden. Die Planung durch das Ing.-Büro Stelter sieht eine ausreichend große Fläche für die Müllcontainer vor.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW – Arbeitsblatt W 405 kann aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden. Unterflurhydranten stehen im öffentlichen Bereich in ausreichender Entfernung zur Verfügung.

3.4 Immissionen

3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Neuenhof“ mit 13.200 Bewegungen an Werktagen (24h) ist erheblich, dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet in Teilbereichen erforderlich ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden teilweise überschritten.

Für die geplante Wohnanlage ist an der straßenseitigen Fassade zum Neuenhof sowie deren Giebelfläche der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Die Verkehrsbelastung auf der Straße „Kleiberg“ ist als so gering zu bezeichnen, dass keine Festsetzung erforderlich ist.

Die Lärmpegelbereiche I – III erfordern jedoch keine besonderen Anforderungen an den passiven Lärmschutz, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen. Es wird jedoch für Schlafräume mit Beurteilungspegeln ≥ 45 dB (A) ein Permanentlüfter oder Wandlüfter empfohlen.

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Daten wurde von den Ergebnissen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens vom 06.03.2003, erstellt durch das Ingenieurbüro Graner und Partner, zum nahe gelegenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 „Neuenhof“ (Anna-Reuter-Straße) in Siegburg Gebrauch gemacht.

3.4.2 Feuerwehrstandort

Im nordöstlichen Bereich der Straße „Neuenhof“ gegenüber der geplanten Wohnanlage befindet sich die Feuer- und Rettungswache Siegburg. Es werden Geräuscheinwirkungen bei üblichem Nutzungsbetrieb tags/nachts unvermeidbar sein.

Die Empfehlung von passiven Schallschutzmaßnahmen findet auch hier Anwendung entsprechend der vorgenannten Ausführung.

3.4.3 Fluglärm

Bedingt durch verlaufende Flugrouten des Flughafens Köln / Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Routen- sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende „passive Schallschutzmaßnahmen“ (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern und Einbau von Permanentlüftern für Schlafräume) vermindern.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen Hinweis.

3.5 Kampfmittel

~~Die beantragte Fläche *Das Plangebiet* liegt in einem Bombenabwurfgebiet. *Das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln kann somit nicht ausgeschlossen werden. Der KBD empfiehlt Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche *wird empfohlen*. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit sollte zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte rechtzeitig ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vereinbart werden. Hierzu sind die Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke sowie eine Erklärung, ob Versorgungsleitungen vorhanden sind, und ggf. deren Lagepläne nötig. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist *Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-, Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und* die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächst liegende Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc, ~~sollte~~ *wird* eine Sicherheitsdetektion durchgeführt werden *empfohlen*.*~~

Weitere Informationen sind auf der Internetseite des KBD zu finden:

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Bei Erfordernis und Konkretisierung der Maßnahme (Baugenehmigungsverfahren) ist die BZR Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland, unter Angabe des Aktenzeichens frühzeitig, d. h., mindestens 3 Monate vor Baubeginn erneut zu beteiligen. Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

*Vorlage der Betretungserlaubnis, Freistellung der Flächen (Bebauung, Bewuchs u. ä.)
Versorgungsleitpläne (redaktionelle Ergänzung nach der Auslegung)*

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Darin wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und Schichtenwasser eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet soll demzufolge dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt werden.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 48 können keine konkreten Aussagen darüber getroffen werden, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann. Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle eines archäologischen Bodenfundes vorzugehen ist.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: (02206) 800 39, Fax: (02206) 80 517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

3.8 Altlasten / Abfallwirtschaft / Baugrund

Chemische Analysen zeigen, dass lokal der Zuordnungswert Z 2 nach LAGA Boden (LAGA = Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Gesetzliche Grundlage: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) überschritten wird. Eine Gefährdung des Wirkungspfad des Boden – Mensch kann hier jedoch ausgeschlossen werden, da im Zuge des Neubaus ein Großteil der Auffüllungen ausgekoffert wird sowie eine Versiegelung stattfindet. Daraus ergeben sich aus umweltgeologischer Sicht keine Beeinträchtigungen hinsichtlich gesundem Leben auf dem Grundstück. Bei den Bauarbeiten sind die einschlägigen Regeln zur Arbeitssicherheit zu beachten. *Die erforderlichen Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und das Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu informieren* Hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser besteht derzeit die Gefahr einer Durchströmung der Auffüllungen durch den Schichtwasserhorizont, der dem östlich angrenzenden, verfüllten ehemaligen Siefen zuströmt. Es bleibt festzustellen, dass mit Ausnahme der weniger kritischen Parameter Leitfähigkeit, Sulfat und Chlorid im Eluat keine Grenzüberschreitungen vorliegen. Zudem wird durch die Auskoffierung die Masse der Auffüllungen stark verringert. Weiterhin wird aufgrund des Feuchtigkeitschutzes das Wasser gezielt gefasst und abgeleitet werden müssen, sodass keine Durchströmung mehr stattfinden wird. Daher wird durch die Baumaßnahme die Situation erheblich verbessert. Einzelheiten sind dem Geologischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen vom März 2009 zu entnehmen (siehe Anlage zur Begründung).

Laut Angaben des Altlastenkatasters des Rhein-Sieg-Kreises liegen teilweise erhöhte Kohlendioxidwerte in der Bodenluft vor (Altlastenkatasternummer: 5209/0084).

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes auffallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein - Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben, oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Hinweise.

Für das B-Plangebiet liegt ein Geologisches Gutachten der Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen (Siegburg, März 2009) vor. Der ehemalige Bahndamm im Osten des B-Plangebietes wurde in der Tauaue eines heute nur noch als Graben erkennbaren Siefens aufgeschüttet. Im Bereich der nordöstlich geplanten Tiefgarageneinfahrt wurde der Siefen ebenfalls verschüttet. Die Auffüllungen sind sehr inhomogen zusammengesetzt, sie bestehen im Wesentlichen aus einem locker gelagerten grusig kiesigen Sand und Fremdbestandteilen wie Ziegeln, Bauschutt, Glas, Schlacke und Holzresten. Die höchste Auffüllungsmächtigkeit wurde in der Südostecke des Plangebietes mit 6,2 m festgestellt. Die Auffüllungen sind nicht behördlich registriert.

Baugrund:

Unter den Auffüllungen befinden sich nicht tragfähige quartäre Ablagerungen des ehemaligen Siefens, vermischt mit Hangschuttmaterialien des Michaelsberges. Wiederum darunter befindet sich ein tragfähiger Baugrund aus tertiären Tonen und Flusskiesen. Die nicht tragfähigen alluvialen Ablagerungen liegen im Südosten des Plangebietes mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 9 m unter Geländeroberkante vor. Besondere Maßnahmen zur Baugrundverbesserung sind in Abstimmung mit dem Bodengutachter vorgesehen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt gemäß § 13 a Bau GB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wobei eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht notwendig werden.

Für das geplante Verfahren wurde jedoch durch ein Ing.-Büro eine ökologische Potentialabschätzung bzw. Umwelt- und Fachbeitrag einschließlich einer artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung durchgeführt.

Als Fazit dieser Kurzeinschätzung kann vermerkt werden, dass bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind: Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der erwähnten, planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Das Gutachten bzw. der Fachbeitrag wird als Anlage der Begründung beigelegt.

5. Umwelt- Fachbeitrag

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Dieser Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH – Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Der als Anlage der Begründung beigelegte Umwelt-Fachbeitrag behandelt die Auswirkungen des Vorhabens auf die Landschaftsfaktoren Flora, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Im Besonderen wurde der artenschutzrechtliche Aspekt (Schutzgut Fauna) durch den Fachbeitrag ausgewertet (Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung).

Als Ergebnis des Umwelt-Fachbeitrages lässt sich feststellen, dass durch die B – Planaufstellung mit keinerlei nachhaltigen und erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes im Außenbereich würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung einer Fläche der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten. Die Realisierung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt, der unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

Lohmar, den 05.01.2011

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner

8. Anlagen

- Umwelt - Fachbeitrag, mit Bestands- und Konfliktplan
Ing.-Büro Ingrid Rietmann, Königswinter vom 02.07.2010
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung, Naturgutachten
Dipl. Biol. Oliver Tillmanns, Grevenbroich vom 09.06.2010
- Geologisches Gutachten
Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen vom März 2009
- Stellungnahme und Vorplanung TGA – Zufahrt
Ing.-Büro Stelter, Siegburg
- Gutachten über die natürliche Lüftung der Garage
TÜV Rheinland vom 07.12.2010