

Stadt Siegburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56

Bereich zwischen der Straße „Neuenhof“, der städtischen Feuerwache sowie der Wohnbebauung entlang der Zeithstraße, der Straße „Am Bertrams Weiher“ und der Anna-Reuter-Straße im Siegburger Zentrum

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Vorbemerkungen

Die Investoren CASA Grundstücksgesellschaft mbH, Troisdorf und ahlefeld projekt gmbh, Siegburg, beabsichtigt, auf einer ca. 4.900 m² großen Fläche zwischen der Straße „Neuenhof“, der städtischen Feuerwache sowie der Wohnbebauung entlang der Zeithstraße, der Straße „Am Bertrams Weiher“ und der Anna-Reuter-Straße im Siegburger Zentrum eine Wohnbebauung („Neuenhof-Logen – Stadtvillen im Park“) zu realisieren. Geplant sind die Errichtung von 41 Wohneinheiten in zwei frei stehenden und zwei aneinander gebauten drei-geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss, einem Anbau an ein Wohnhaus an der Straße „Am Bertrams Weiher“, einer Tiefgarage sowie 10 oberirdischen Stellplätzen und einem Verbindungsweg zwischen der Zeithstraße und der Straße „Am Bertrams Weiher“.

Das Plangebiet liegt derzeit in Teilen der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne:

- entlang der Straße ‚Neuenhof‘: 54/1 Blatt 1, ‚Schulzentrum/Feuerwache‘
rechtswirksam 05.03.1971
Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf (Schulzentrum),
GRZ 0,4
- östlich daran anschließend: 54/1., 1. Vereinfachte Änderung ‚Feuerwache‘
rechtswirksam 19.02.1976
Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwache)
GRZ 0,4
- im Südosten: 54.1, 1. Änderung („Am Bertramsweiher“)
rechtswirksam 30.05.1983
Festsetzungen: öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün

Da die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne dem geplanten Bauprojekt entgegenstehen, ist die Erstellung neuen Planungsrechtes erforderlich, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 erlangt werden soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB kann daher entfallen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, muss die Eingriffsregelung nicht angewendet werden. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher rein rechtlich nicht erforderlich.

Unabhängig davon wird ein landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan vorgelegt, in dem eine Darstellung der Umweltauswirkungen erfolgt.

Schutzgut Mensch

Die überplante Fläche dient derzeit als fußläufige Verbindung zwischen der Zeithstraße und der Straße „Am Bertrams Weiher“ und als Zugangsmöglichkeit für die südlich gelegenen Freizeitanlagen Kleinspielfeld und Skate-Anlage. Sie ist daher als Freiraum allgemein zugänglich, besitzt jedoch keine Aufenthaltsqualität und dient nicht der Befriedigung wohnungsnaher Erholungsansprüche.

Durch den geplanten Bau eines Weges mit begleitender Grünanlage bleibt die vorhandene Erschließungsfunktion erhalten und wird durch Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet. Zwischen den geplanten Gebäuden sollen im Rahmen des Bauprojektes Grün- und Freiräume für die Bewohner entstehen.

Zu dem geplanten Vorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet¹. Untersucht wurden Geräuscheinwirkungen durch verschiedene Emittenten (Feuerwache, Kleinspielfeld und Halfpipe, die Straßen ‚Neuenhof‘ und Zeithstraße sowie Fluglärm) auf die geplante Wohnbebauung. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet teilweise geräuschkäufig vorbelastet ist und die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten werden, so dass passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. In den Außenbereichen werden Geräuscheinwirkungen nicht vermeidbar sein.

Durch die Nutzung des Kleinspielfeldes mit Halfpipe werden die Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmrichtlinie während des Tageszeitraumes an den geplanten Wohnnutzungen teilweise überschritten. Die Halfpipe wird deshalb an einen anderen Standort südlich der Feuerwehrrzufahrt bzw. an einen weiter entfernten Ort verlegt. Das Kleinspielfeld wird um 5 m nach Süden verschoben. Die Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmrichtlinie werden damit tagsüber außerhalb der Ruhezeit eingehalten. Eingehalten werden auch die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich der Feuer- und Rettungswache.

¹ Graner +Partner Ingenieure (21.08.2012): Schalltechnisches Prognosegutachten Wohnbebauung Neuenhof, Siegburg mit Ergänzung vom 24.01.2013

Temporär ist während der Bauarbeiten mit erhöhten Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen.

Schutzgüter Landschaft, Pflanzen, Tiere

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Naturräume 551.01 ‚Sieg-Agger-Niederung ‘der naturräumlichen Haupteinheit ‚Köln-Bonner-Rheinebene‘ (551) und der den ‚Bergischen Heideterrassen‘ (550) zugehörigen ‚Lohmarer Heide‘ (550.00).

Es liegt überwiegend auf etwa 64,50 m ü. NN und ist in seinem mittleren Teil fast eben. Im Nordwesten grenzen bis zu 4 m hohe Böschungen an, durch die mit der auf den Nachbargrundstücken gelegenen Gegenböschung eine grabenartige Situation entsteht. Im Norden fällt das Gelände in zwei Böschungsabschnitten bis auf etwa 59,50 m ü. NN ab.

Das Plangebiet wird im Bereich der Auffüllungen in seiner Mitte von ruderalen und blütenreichen Hochstaudenfluren mit überwiegend trockenheitsliebenden Arten und von Ginsteraufwuchs eingenommen. Auf der nach Nordwesten abfallenden Böschung entwickelte sich eine Baumhecke mit Pionierholzarten wie Salweiden, Robinien, Birken, Berg- und Spitzahornbäumen sowie einer Buche. Der Rand des Gehölzes wird von Hasel, Holunder, Brombeeren u.a. eingenommen. Auf den Böschungen und Verebnungsflächen im Norden des Grundstücks treten nährstoff- und feuchtigkeitsliebende Arten - u.a. Brennesselfluren, Weiden, Eschen, Eichen – hinzu. Südlich des asphaltierten Verbindungsweges grenzen im Bereich der Freizeiteinrichtungen und ihrer Zugänge relativ ungepflegte Grünflächen mit Zierstrauch- und Bodendeckerpflanzungen, einem wassergebunden befestigten Fahrradabstellplatz mit Trittpflanzengesellschaft und einer kleinen krautreichen Rasenfläche an. Hier stehen neben einer großen Trauerweide weitere Schmalblattweiden, einzelne Pappeln, Birken und Salweiden sowie vier Chinesische Wildbirnen und eine Zeder.

Zahlreiche Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 80 cm Stammumfang auf und sind – mit Ausnahme der vorhandenen Birken und Pappeln - gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg vom 1. Januar 2006 geschützt.

Es ist beabsichtigt, den Baumbestand so weit wie möglich zu berücksichtigen. Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Vorhabens und seiner Baugrube werden in das Begrünungskonzept der Bebauung integriert. Zur Erhaltung der markanten Buche in der Nord-Westecke des Grundstücks werden während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen wie Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs in Handarbeit, Verbau der Baugrube, Errichtung eines ortsfesten Schutzzaunes etc.durchgeführt.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist es jedoch nicht vermeidbar, 26 geschützte Bäume zu entfernen. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich überwiegend um relativ kurzlebige Pionierbaumarten wie Weiden und Robinien sowie um Ahornbäume, die sich aus Sämlingen entwickelt haben. Der Zustand der betroffenen, überwiegend mehrstämmigen Bäume ist aufgrund mangelnder Pflege teilweise nicht gut und die Bruchgefahr der Weiden und Pappeln hoch.

Nicht erhalten werden kann auch die markante Trauerweide, da hier Aufstellflächen für die Feuerwehr angelegt werden müssen.

Als Ersatz für die zu entfernenden Bäume werden 20 einheimische Bäume mit einem Mindestumfang von 20 cm und ca.100 lfdm. Laubhecke gemäß den Maßgaben der Baumschutzsatzung gepflanzt. Die entfallenden geschützten Bäume werden dadurch vollständig ersetzt. Die Ersatzpflanzungen sollen schwerpunktmäßig auf der Böschung im Nordwesten und entlang des Weges zwischen der Straße „Neuenhof“ und der Straße „Am Bertrams Weiher“ erfolgen. Vorgesehen ist die Pflanzung standortgerechter kleinkroniger Laubbäume wie z.B. Säulen-Hainbuchen und heimischer Sträucher.

Von der geplanten Bebauung werden außerdem blütenreiche Hochstaudenfluren in Anspruch genommen. Dieser Verlust soll durch eine entsprechende Gestaltung von Teilbereichen der Tiefgaragenbegrünung mit trockenheitsliebenden Arten kompensiert werden.

Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung zum Vorhaben erarbeitet².

Dazu wurde bei einer Ortsbesichtigung Anfang August nach Hinweisen auf planungsrelevante Arten - Brutvögel und Fledermäuse - gesucht. Im belaubten Zustand der Bäume wurden keine Vogel-Dauernester und/oder Baumhöhlen festgestellt. Bei einer weiteren Kontrolle der Bäume in unbelaubtem Zustand am 14. November 2012 wurde ein altes Taubennest (vermutlich Ringeltaube) sowie ein altes Krähenest (vermutlich Rabenkrähe) gefunden, die artenschutzfachlich nicht planungsrelevant sind. Baumhöhlen wurden nicht gefunden.

Zusätzlich wurden die Daten des FachInformationSystems des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) ausgewertet.

Danach ist eine weitergehende artenschutzfachliche Beurteilung planungsrelevanter Arten nicht erforderlich.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen – v.a. Bauzeitbeschränkung - keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten sowie sonstiger Vogelarten durch eine Bebauung zu erwarten sind.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Siegburg wurden daher im Hinblick auf den geplanten Baubeginn im Sommer 2013 zur Vermeidung von arten-

² E. Schmidt (27.08.2012): Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung (ASP- Stufe 1) zur geplanten Bebauung ‚Neuenhof-Logen‘ in Siegburg

schutzrechtlichen Verbotstatbeständen Rodungen von Gebüsch und nicht geschützten und nicht zu erhaltenden Bäumen außerhalb der Vogelschutzzeit bis zum 28. Februar 2013 vorgenommen.

Nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume ein Fällantrag gestellt. Vor Entfernung der Bäume werden diese nochmals daraufhin untersucht, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sein könnten.

Ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird.

Die teilweise bereits erfolgten (vorhandene befestigte Flächen) sowie die noch nicht realisierten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne mit den Festsetzungen von Flächen für Gemeinbedarf (Schulzentrum und Feuerwache) mit einer GRZ 0,4 sowie öffentlicher Verkehrsfläche bereits zulässig (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (gemäß ‚Vereinfachtem Bewertungsverfahren‘ NRW, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung), die den tatsächlich derzeit vorhandene Zustand des Plangebietes berücksichtigt, ist informativ als Anlage beigefügt.

Schutzgebiete und –objekte sowie kartierte Biotope sind in dem im Innenbereich gelegenen Plangebiet ebenso wie Festsetzungen eines Landschaftsplanes nicht vorhanden.

Aufgrund seiner ebenen Lage und aufgrund der vorhandenen Gehölze an den Rändern ist das Plangebiet derzeit nur von Südwesten und vom Weg aus einsehbar und dementsprechend relativ unempfindlich gegenüber optischen Veränderungen. Die geplante Bebauung soll sich durch ihre gestaffelten Eingangshöhen an die Höhenunterschiede innerhalb des Geländes anpassen.

Durch die Entfernung von Gehölzen und die vorgesehenen mehrgeschossigen Baukörper wird das Stadtbild jedoch merklich verändert werden. Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen wie Baum- und Heckenpflanzungen, Begrünung von Stützmauern und eine intensive Tiefgaragenbegrünung soll eine gestalterische Einpassung der Bebauung erfolgen.

Schutzgut Boden

Der Boden des Plangebiets ist durch den vorhandenen Weg bereits teilweise versiegelt. Vor einigen Jahren standen auf dem Grundstück noch einige einfache Gebäude.

Zur Untersuchung des Baugrundes und der Umweltgeologie wurde für das Grundstück ein geologisches Gutachten erarbeitet³.

³ Spitzlei & Jossen Ingenieurgesellschaft mbH (März 2012): Geologisches Gutachten Grundstück an der Feuerwache, Neuenhof, Siegburg

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Gelände um eine ehemalige Mäanderschleife der Sieg, die im Bereich des Bauvorhabens verfüllt wurde. Bei den Bohrungen angetroffen wurden über tertiären Tonen und sandigen Kiesen der Nieder- bzw. Mittelterrasse der Sieg Verlandungssedimente aus einem Gemisch aus Schluffen, Tonen und schluffig-feinsandige Mittelsanden sowie einem relativ hohem Anteil an organischer Substanz. Darüber lagern in bis zu 2,65 m Stärke Auffüllungen aus schluffig-kiesigem Sand mit Fremdbestandteilen wie Ziegel, Betonresten, Keramikstücken, Holz.

Insgesamt ist die Vorbelastung des Bodens aufgrund der Auffüllungen und der befestigten Flächen hoch und sind seine Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, seine Regelungs- und Pufferfunktion und sein Biotopentwicklungspotenzial eingeschränkt.

Der überwiegende Planbereich ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altablagerung mit der Registriernummer 5109/0033 erfasst.

Aufgrund der umweltgeologischen Untersuchungen besteht der Verdacht, dass der Boden im Bereich des Bebauungsplanes erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Der für die Baumaßnahme erforderliche Aushub wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben entsorgt. Auf den übrigen Flächen erfolgt ein 60 cm starker Bodenabtrag und eine Andeckung mit unbelastetem Boden.

Wegen möglicher lokaler Methangasaustritte werden die geplanten Gebäude in Form einer Wannengründung errichtet. Kellerräume erhalten wo erforderlich eine Zwangsbelüftung

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von etwa 2.140 m².

Schutzgut Wasser

Der in alten Karten dargestellte Siegaltarm bzw. Teich ist nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Sieg und einer Wasserschutzzone.

Bei den geologischen Untersuchungen stellte sich heraus, dass im Plangebiet Wasser bereits ab 3 m unter Gelände anstehen kann. Bei Hochwasser der Sieg mit Rückstau der Vorfluter muss mit einem Wasseranstieg bis in den Bereich der Geländeoberfläche im Nordosten des Plangebiets von etwa 61 m ü. NN gerechnet werden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands bzw. aufgrund des bis in die künstlichen Auffüllungen (deren Durchlässigkeit nicht geklärt ist) reichenden Grundwasserstandes vermutlich nicht möglich und genehmigungsfähig.

Die Bauweise der geplanten unterkellerten Gebäude und Tiefgaragen erfolgt entsprechend den geohydrologischen Verhältnissen mit Sondergründungen und in wasserundurchlässiger Betonkonstruktion.

Schutzgut Luft und Klima

Der Bearbeitungsraum wird als vorwiegend ozeanisch beeinflusster nordwestdeutscher Klimabereich von meist milden Wintern und mäßig warmen Sommern geprägt.

Das Geländeklima des im Umfeld bebauten Plangebiets ist im Wesentlichen von einem Stadtklima bestimmt, das durch eine mittlere bis hohe Wärmebelastung gekennzeichnet ist.

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der vorhandenen befestigten Flächen und der relativ geringen Größe des Plangebiets von diesem keine klimatischen Ausgleichswirkungen für die benachbarten Siedlungsbereiche ausgehen.

Aufgrund der angrenzenden Straßen sind potenzielle Belastungen der Luft nicht auszuschließen.

Eine relevante erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen aus dem geringfügig zunehmenden Individualverkehr durch die geplante Bebauung und Hausbrand ist nicht zu erwarten.

Der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom wird im weiteren Planungsverfahren geprüft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Aufgestellt; Bonn, den 06.03.2013

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt
Landschaftsarchitektin BDLA

Anlagen:

Eingriffsbilanzierung
Plan Baumbestand/Biototypen M 1:500
Plan Maßnahmen M 1:500