

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 41/4 (Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Bereich zwischen Augustastraße,
Gartenstraße, Drieschgasse
und Breite Straße

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Bebauungsplan
5. Derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - 7.6.1 Dachgestaltung
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.3. Abfallentsorgung
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Belange des Artenschutzes
12. Lärmimmissionen
 - 12.1 Straßenverkehr
 - 12.2 Fluglärm
 - 12.3 Lärmpegelbereiche
 - 12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen
13. Altlasten
14. Bodenordnung und Kosten

Anlage:

Schalltechnisches Planungsgutachten der Ingenieurgesellschaft Graner und Partner

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 10.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 41/4 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 10.11. bis 09.12.2011 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.11. bis 02.12.2011 durchgeführt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden.

- Der Bereich, innerhalb dessen Stellplätze und Garagen zulässig sein sollen, wurde erweitert.
- Auf Grundlage eines inzwischen vorliegenden schalltechnischen Planungsgutachtens wurden Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Altlasten, Kampfmittel, Fluglärm, Artenschutz, Baumschutzsatzung
- Außerdem wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

In der Sitzung am 03.05.2012 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, mit dem Entwurf des BP 41/4 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 16.05.2012.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.05. bis einschließlich 29.06.2012 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals überarbeitet. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Die überbaubaren Flächen wurden an drei Stellen erweitert.
- Das schalltechnische Planungsgutachten wurde entsprechend angepasst.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurde eine ergänzende Festsetzung zu „Garagen und Stellplätze“ und ein Hinweis zum Thema „Abfallentsorgung“ aufgenommen
- Außerdem wurde die Planbegründung teils geändert und ergänzt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung am 06.02.2013, den geänderten Entwurf des BP 41/4 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 27.02.2013.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 08.04.2013 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf wurden nicht mehr vorgenommen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 13.06.2013 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 41/4 trat am 26.06.2013 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Obwohl das geplante Wohnhaus den Festsetzungen des an dieser Stelle bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42/3, 2. Änderung entsprach, war erkennbar, dass sich der Baukörper im Falle der Realisierung, negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Mittelstraße und der

Augustastrasse ausgewirkt hätte. Vor allem die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes führte zur Einleitung dieses Verfahrens, mittels dessen nun die städtebauliche Ordnung und Entwicklung neu geregelt wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/4 soll mit einem engeren Festsetzungsrahmen erreicht werden, dass im Vergleich zur vorhandenen Bebauung im Umfeld des Vorhabens auffällig höhere Gebäude, die nach den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes genehmigt werden müssten, zukünftig unzulässig sind. Dies soll insbesondere durch Festsetzungen von maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen und zur Dachgestaltung erreicht werden, die im „alten“ Bebauungsplan Nr. 42/3, 2.Änderung nicht enthalten sind.

Um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sichern zu können, sind neben den höhenbezogenen Festsetzungen aber auch neue flächenbezogene Festsetzungen erforderlich, die unter Punkt Nr. 7 näher beschrieben werden. Obwohl Baukörper nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 42/3, 2.Änderung auch von der öffentlichen Straße hätten abgerückt platziert werden können, wurden fast alle im v.g. Bereich vorhandenen Gebäude unmittelbar angrenzend an den Straßenflächen errichtet, so dass im rückwärtigen Grundstücksbereich eine größere, zusammenhängende Freifläche erhalten geblieben ist, die wesentlich zur Gewährleistung gesunder und angenehmer Wohnverhältnisse beiträgt. (Bedingt durch eine niedrige Grundflächenzahl war eine Hinterlandbebauung im Sinne einer zweiten Baureihe nach den bisherigen Festsetzungen faktisch nicht möglich.) Ziel des Bebauungsplanes Nr. 41/4 ist es daher, die bauliche Nutzung der rückwärtigen begrünten Flächen weitestgehend auszuschließen. Die Möglichkeit zur Erweiterung vorhandener Häuser bleibt grundsätzlich erhalten, da die überbaubaren Flächen über den Gebäudebestand hinausgehend festgelegt wurden. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind auch zukünftig Nebenanlagen zulässig.

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

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich des BP 41/4 als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

4.2 Bebauungsplan

Bislang gelten im Plangebiet die Bestimmungen des seit dem 23. Januar 1985 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“, der im markierten Bereich im Wesentlichen folgendes festsetzt:

Art der baulichen Nutzung:

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

Zwischen Augustastraße und Mittelstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, und im Abschnitt zwischen Mittelstraße und Drieschgasse eine GRZ von 0,4 vorgegeben.

Außerdem sind 4 Vollgeschosse als Höchstmaß (IV) festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Geschlossene Bauweise (g)

Die privaten Flurstücke sind fast vollflächig als überbaubare Flächen festgesetzt, die durch Baugrenzen eingefasst werden.

Äußere Gestaltung:

Als zulässige Dachform ist das Satteldach (SD) festgesetzt.

Außerdem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die sich u.a. auf Nebenanlagen, Garagen und Garagengeschosse sowie auf die Höhe des Erdgeschossniveaus beziehen.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine Blockrandbebauung in Form von überwiegend 2- und 3-geschossigen Wohngebäuden geprägt. Vereinzelt sind auch 1- und 4-geschossige Gebäude vorhanden.

Der Gebäudebestand wird überwiegend wohnlich genutzt. Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden, die das Wohnen nicht stören.

Auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wurden teils bauliche Anlagen errichtet. U.a. sind hier oberirdische und unterirdische Garagen sowie Nebenanlagen zu finden.

Der Blockinnenbereich wird gärtnerisch genutzt.



Luftbild aus dem Jahr 2010 (unmaßstäblich)

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der unter Punkt 3 beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (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, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Dadurch können Planungsaufwand und -kosten verringert werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung und der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes „42/3, 2.Änderung“. Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter Bezug auf die bisherige Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 42/3, 2. Änderung wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können. Genehmigungen können erteilt werden, sofern Schank- und Speisewirtschaften nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen oder von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind diese Nutzungen insbesondere im Bereich der Breite Straße denkbar. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden insbesondere aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld und wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß und von Wand- und Firsthöhen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42/3, 2.Änderung entsprechend wird auch im neuen Bebauungsplan im Bereich zwischen Mittelstraße und Drieschgasse eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die Zahl 0,4 entspricht der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenze für „allgemeine Wohngebiete“ (WA) und ist einem Überbauungs- und Versiegelungsgrad von 40 % gleichzusetzen.

Im Bereich zwischen Augustastraße und Mittelstraße soll der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Höchstwert für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die bislang nach BP 42/3, 2.Änd. zulässige GRZ von 1,0 (Überbauungs- und Versiegelungsgrad: 100 %) wird ebenfalls in den Bebauungsplan 41/4 übernommen. Nach Möglichkeit kann somit auf den nur rund 20 Meter langen Grundstücksflächen durch Randbebauung sowohl die Augustastraße als auch die Mittelstraße räumlich eingefasst werden.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die bisherige Festsetzung des BP 42/3, 2.Änd. , dass im gesamten Bebauungsplangebiet bis zu 4 Vollgeschosse zulässig sind, wird nicht übernommen. Stattdessen enthält der BP 41/4 entlang der Augustastraße und der Breite Straße die Vorgabe, dass Gebäude zukünftig mit mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschossen zu errichten sind. Im übrigen Planbereich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht bestimmt, da das Planungsziel hier bereits durch die nachfolgend beschriebene Höhenbegrenzung zu erreichen ist. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seines Umfeldes.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, wurden in den Bebauungsplan (teils ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse) Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße werden unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes abgestuft festgesetzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gem. der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42/3, 2.Änderung und der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird im Bebauungsplan Nr. 41/4 die geschlossene Bauweise festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche zwischen Augustastraße und Mittelstraße ist identisch mit der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42/3, 2.Änderung. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die Lage der an dieser Stelle vorhandenen Bebauung.

Bis auf den Eckbereich „Mittelstraße/Breite Straße“ war der Bereich zwischen Mittelstraße, Gartenstraße, Drieschgasse und Breite Straße im Bebauungsplan Nr. 42/3, 2.Änderung bislang vollständig als überbaubare Flächen festgesetzt. Im BP 41/4 wird nun an v.g. Stelle die überbaubare Fläche im Vergleich zur derzeitigen Festsetzung verkleinert, so dass nur noch straßenbegleitend gebaut werden kann und die rückwärtigen Gartenflächen erhalten bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch Baugrenzen, aber jetzt auch z.T. durch Baulinien eingefasst. Die Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muss, ist entlang der Gartenstraße und der Breite Straße vorgesehen, um der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten zu können. Durch die Festlegung einer Baulinie entlang der Augustastraße soll eine durchgängige städtebauliche Raumkante geschaffen werden.

Unter Bezugnahme auf die, im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Bebauung werden die überbaubaren Flächen überwiegend mit einer Tiefe von rund 20 Metern festgelegt. Dadurch wird der gesamte Gebäudebestand umfasst und im Bereich weniger großer Gebäude ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. durch Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Grundstücksbereiche im Inneren des Wohnquartiers sind nicht überbaubar.

7.4 Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die überwiegend gärtnerisch genutzt werden, Stellplätze und oberirdische Garagen nicht zulässig sind, insbesondere um Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) minimieren zu können. Die „Fläche für Garagen“ umfasst eine vorhandene Garagenanlage. Aus den v.g. Gründen werden innerhalb dieser Fläche Carports ausgeschlossen.

In Hinblick auf die Bestandsbebauung sind Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Straßenflächen (Teilflächen der Gartenstraße, der Drieschgasse, der Breite Straße, der Augustastraße und der Mittelstraße) werden als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

Um Störungen des fließenden Verkehrs im Bereich der vielbefahrenen Augustastraße verhindern zu können, sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenzen zur Augustastraße nicht zulässig. Die zwischen Augustastraße und Mittelstraße liegenden Grundstücksflächen sollen über die Mittelstraße angefahren werden.

7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) auch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7.6.1 Dachgestaltung

Mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung soll erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzung ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

8. Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über vorhandene, öffentlichen Verkehrsflächen (Gartenstraße, Drieschgasse, Breite Straße, Augustastraße und Mittelstraße) erschlossen. Das Plangebiet ist u.a. über die Augustastraße und Luisenstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandenen Kanalleitungen im öffentlichen Straßenraum sind hinsichtlich der durch den Bebauungsplan festgelegten Baumöglichkeiten ausreichend dimensioniert.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

9.3 Abfallentsorgung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG)/Abfall-Logistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) mitgeteilt, dass der Bereich Mittelstraße, Augustastraße, Breite Straße und Gartenstraße regelmäßig mit Müllfahrzeugen befahren wird. Die Drieschgasse ist aus der Abfallsammlung ausgeschlossen, weil eine Durchfahrt nicht möglich ist. Die betroffenen Haushalte stellen ihre Abfälle auf den jeweiligen Abfallsammelplätzen an der Gartenstraße und Breite Straße bereit.

Da die im Plangebiet vorhandenen, bzw. das Plangebiet umgebenden Straßenflächen für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert und tragfähig sind, müssen keinerlei bauliche Änderungen vorgenommen werden.

Um Abfuhrprobleme während der Durchführung von Baumaßnahmen vermeiden zu können, sollte die ARS frühzeitig über einen Baubeginn in Kenntnis gesetzt werden.

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

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. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

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

Ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

11. Belange des Artenschutzes

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften wird in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

12. Lärmimmissionen

Da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm, insbesondere im Bereich der Augustastraße, und durch Fluglärm betroffen ist, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, und die vorhandenen Geräuschimmissionen bewertet. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen überschritten werden, wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um die Planung in Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften bringen zu können.

12.1 Straßenverkehr

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich durch den Straßenverkehr der Augustastraße, Breite Straße, Gartenstraße und Mittelstraße.

Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) an Werktagen:

Augustastraße	DTV = 8100 Kfz / 24 Stunden
Breite Straße	DTV = 2400 Kfz / 24 Stunden
Mittelstraße	DTV = 1200 Kfz / 24 Stunden
Gartenstraße	DTV = 700 Kfz / 24 Stunden

12.2 Fluglärm

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Auch die Ergebnisse der Lärmkartierung nach Umgebungsrichtlinie (www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de) weisen für das Plangebiet keine konkreten Fluglärmbelastungen aus. Für den Bereich des Plangebietes kann während des Nachtzeitraumes ein Mittelungspegel von ca. 45 dB(A) und während des Tageszeitraumes von ca. 50 dB(A) abgeleitet werden.

12.3 Lärmpegelbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV, V und VI nach DIN 4109 festgesetzt. Sofern sich aus der Planzeichnung keine höheren Anforderungen ergeben, gilt für Fassaden innerhalb des Plangebietes der Lärmpegelbereich III.

Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abzuleiten.

Die Anforderungen gegen Außenlärmwirkungen werden in den Lärmpegelbereichen I – III mit Konstruktionen entsprechend dem Stand der Technik (z.B. Isolierverglasung) erfüllt.

12.4 Passive Schallschutzmaßnahmen

Da nächtliche Fluglärmimmissionen von über 45 dB(A) nicht ausgeschlossen werden können, ist im gesamten Plangebiet in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, z.B. durch den Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen, sicher zu stellen.

Die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Gutachten zu entnehmen, das der Begründung anliegt.

13. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes enthält das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises lediglich eine Eintragung. Das Grundstück „Gartenstraße 18“ (Flurstück 4212), auf dem sich früher eine Reinigung befunden hat, ist als „Altstandort“ Nr. 5109/0077 erfasst. Es handelt sich um eine nachrichtliche Eintragung mit dem Vermerk „Verdacht generell ausgeräumt“, da im Rahmen einer umweltgeologischen Erstbewertung, die der Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 1995 hat durchführen lassen, keine umweltrelevanten Kontaminationen festgestellt worden sind.

14. Bodenordnung und Kosten

Abgesehen von den Straßenflächen, befinden sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Siegburg, den 26.06.2013

gez. Marks

Leiter des Planungs- und Bauaufsichtsamtes