

Gremium: Rat der Stadt Siegburg
Sitzung am: 25.06.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10

Plangebiet: Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße im Stadtteil Wolsdorf

Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung

1.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.1.1 Einwenderin A, Bertramstraße
- 1.1.2 Einwender B, Leonstraße
- 1.1.3 Einwender C, Bertramstraße

1.2 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.2.1 Flughafen Köln/Bonn GmbH
- 1.2.2 Rhein-Sieg-Kreis

Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.

1.1.1 Einwenderin A mit Schreiben vom 13.04.2020

(...)

vielen Dank für die erneute Bereitstellung der aktuellen Unterlagen im Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess zur Erstellung des Bebauungsplans 6/10 Leonhardstraße, Bertramstraße, Auf der Papagei im Stadtteil Wolsdorf.

Nach sorgfältiger Durchsicht der Unterlagen ist mir aufgefallen, dass in den folgenden Unterlagen noch nicht der aktuelle Bebauungsplanentwurf hinterlegt wurde und bitte Sie dies entsprechend zu korrigieren.

237788 -Planbegründung_Entwurf --> Seite 4, Abbildung 2 (Luftbild) Hier bezieht die orange Linie, die das den Bebauungsplan betreffende Gebiet abbildet, das Grundstück 904 vollständig und das Grundstück 952 teilweise mit in die Planung ein. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf nach der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung am 26.07.2019 geändert und ich bitte Sie dies auch in der Planbegründung der Stadt Siegburg, die ja mit Stand Februar 2020 datiert ist, ebenfalls zu aktualisieren.

237792 - Umweltbericht zum Bebauungsplan 6/10--> Hier befinden sich gleich mehrere Abbildungen die den ursprünglichen Bebauungsplanvorentwurf, vor der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr 2019 darstellen. Folgende Abbildungen beziehen ebenfalls die oben genannten Grundstücke 904 (Vollständig) und 952 (teilweise) mit in den zu betrachtenden Bebauungsplan mit ein.

Seite 7--> Abbildung 2

Seite 14--> Abbildung 3

Seite 16--> Abbildung 10

Seite 21--> Abbildung 11

Da das Umweltgutachten ein Erstellungsdatum vom November 2019 trägt, ist die Darstellung zu diesem Zeitpunkt eigentlich schon nicht mehr richtig gewesen, da bereits im Juli 2019 die genannten Grundstücke aus dem Plan entnommen wurden.

Ich verstehe, dass natürlich die Gutachten auf Basis der zu einem bestimmten Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen in Auftrag gegeben werden müssen, nur bitte ich dann darum bei den Abbildungen in jedem Fall kenntlich zu machen dass es sich um die Planungen aus dem Vorentwurf handelt, die im nachgelagerten Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren durchaus noch Änderungen unterliegen können, bevor es in irgendeiner Weise zu Fehlinterpretationen führt.

Ich bedanke mich im Voraus für Ihre Unterstützung und stehe für Rückfragen bei Bedarf gerne telefonisch unter (...) oder unter meiner E-Mail Adresse: (...) zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

(...)

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden im Anschluss an die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden überarbeitet bzw. fortgeschrieben.

1.1.2 Einwender B mit Schreiben vom 30.04.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der südwestlichen Seite der Leonhardstraße befinden sich noch einige Häuser aus früheren Zeiten, die in den nächsten Jahren/Jahrzehnten saniert bzw. abgerissen und neu gebaut werden (müssen). Ich selbst habe nun nach 2 Jahrzehnten Verhandlungen mit einer Erbgemeinschaft das seit ein paar Jahren nicht mehr bewohnte Haus 'Leonhardstr. 13' vorvertraglich erworben und möchte Wand an Wand zu meinem ca. 20 Jahre alten Mehrfamilienhaus 'Leonhardstr. 15' (7 Wohneinheiten) einen MehrfamilienNeubau errichten. Die juristischen Voraussetzungen für die Wand an Wand - Bebauung wurden dazu bereits im Zuge der seinerzeitigen Baugenehmigung 'Leo 15' zwischen mir und der Eigentümerseite 'Leo 13' geschlossen und mit der Stadt abgestimmt. Das nun abzureißende Gebäude 'Leo 13' grenzt Wand an Wand zu dem Haus 'Leo 11' an. Der geplante Neubau soll auch an 'Leo 11' Wand an Wand angrenzen. Diese sinnvolle Ausnutzung von knappen Grundstücksangeboten in Siegburg kann nur damit einhergehen, wenn man -jetzt bei dieser Fläche- 5 Wohneinheiten errichten kann. Wenn man sich die Mehrfamilienhäuser Leo Nr. 15 und Nr. 23 anschaut, so ist dort die Bauhöhe mit dem vorliegenden Bebauungs-Entwurf für diesen Straßenbereich identisch. Aber dort sind in diesen 2 Mehrfamilienhäusern deutlich mehr Wohnungen vorhanden. Dies liegt allerdings auch daran, daß aufgrund der (Süd-West)Hanglage jeweils auch Souterrain-Wohnungen untergebracht werden konnten - und dies auch so geschehen ist. Aufgrund der relativ langen Grundstücksfläche (nach Süd-West hin) bieten diese Flächen auch genügend Raum für die Hausbewohner, sich dort aufzuhalten oder (bei Kindern) intensiv zu spielen. Aufgrund der relativ nahe gelegenen Grundschule ist die Nachfrage von Eltern mit jungen Kindern für diesen Bereich ebenfalls deutlich (ich habe in meiner Leo 15 zwei junge Familien mit kleinen Kindern, die sich aus diesem Grund dort eingemietet haben.) Daher bitte ich Sie, daß eine Nutzungsgrenze zwischen Leo 11 und 13 gezogen wird und ab Leo 13 in nordwestlicher Richtung die Errichtung von kleinen Mehrfamilienhäusern zulässig ist (beträfe derzeit nur ein noch freies Grundstück sowie einen Altbau). Dies würde auch die vorhandenen Mehrfamilienhäuser legitimieren.

Im Hinblick auf die Wohnungsknappheit ist es sinnvoll, auch Mehrfamilienhäuser - gerade in Zentrumsnähe - zuzulassen. Mein geplantes Objekt wird anspruchsvoll (und freifinanziert) errichtet werden und spricht damit auch einen anspruchsvollen Interessentenkreis an.

Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes müssen auch PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wäre auf den ausgewiesenen Flächen im B-Plan-Entwurf so nicht -ohne Weiteres- möglich. Ich bitte Sie daher, die vorgesehenen Baugrenzen um 6 Meter zurück zu setzen. Ich möchte anmerken, daß die Leonhardstraße eine relativ schmale Straße ist und derzeit dort auf einer Seite immer eine Vielzahl von PKW's abgestellt / geparkt werden. Dieser Wohnbereich (mit Straße) wurde offenbar zu einer Zeit geplant und gebaut, als es noch so gut wie keine PKW's gab.

Hinsichtlich der deutlichen Ausweitung von PKW-Stellplatzflächen gäbe es in unmittelbarer Nähe eine Möglichkeit, worüber man vielleicht einmal gemeinsam sprechen sollte. Es handelt sich um die einzige Freifläche sofort unterhalb der bebauten Flächen von der Leonhardstraße. Hier bestünde die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage.

Gerne stehe ich Ihnen für ein persönliches Gespräch in der Stadtverwaltung zur Verfügung.

(...)

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich der Leonhardstraße:

Der Einwender teilt mit, dass das Gebäude Leonhardstraße Nr. 13 abgerissen und die dadurch entstehende Baulücke zwischen Haus Nr. 11 und 15 durch ein neues Wohngebäude geschlossen werden soll. Somit würde aus dem Doppelhaus Leonhardstraße Nr. 11 und 13 und dem Einzelhaus Nr. 15 eine Hausgruppe entstehen.

Die geplanten Festzungen des Bebauungsplanes 6/10 stehen dem Vorhaben, die Baulücke zu schließen, nicht entgegen, da im beschriebenen Bereich zukünftig weiterhin Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sein sollen.



Abb. 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anzahl der Wohneinheiten:

Unter der Annahme, dass zukünftig im Bereich des Plangebietes Neubauten realisiert oder vorhandene Gebäude erweitert werden sollen und in diesem Zusammenhang die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs zu befürchten ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll steuern zu können. Insbesondere soll im Plangebiet die Neuerrichtung größerer Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Das Planungsziel soll im Wesentlichen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erreicht werden. Somit können aus städtebaulicher Sicht zu große Gebäude, zu geringe Abstände zwischen neuer und vorhandener Bebauung, ein zu hoher Versiegelungsgrad, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 6/10 sieht auf der Südwest-Seite der Leonhardstraße, in deren Bereich sich die v.g. Gebäude befinden, höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe vor. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sollen zukünftig höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig sein. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm soll nur noch eine Wohnung je Gebäude realisiert werden können. Die Festsetzungen orientieren sich an den vielfach im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten.

Die von Einwender 2 vorgebrachte Anregung, eine Nutzungsgrenze zwischen den Gebäuden Leonhardstraße Nr. 11 und 13 zu ziehen und ab dem Gebäude Nr. 13 in nordwestlicher Richtung Mehrfamilienhäuser mit 5 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen, widerspricht dem v.g. Planungsziel und wird daher nicht in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.



Abb. 2 – Wohnbebauung Leonhardstraße Nr. 11, 13 und 15



Abb. 3 – Gebäude Leonhardstraße Nr. 15 mit den links angrenzenden Gebäuden Nr. 1 bis 13

1.1.3 Einwender C mit Schreiben vom 30.04.2020

Bauherrengemeinschaft
Hans-Joachim GbR.
Bismarckstr. 10
53721 Köln

Stadt Siegburg
Planungsamt
~~Kaiser-Wilhelm Platz 1~~
53721 Siegburg



Köln, den 15.04.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10

**Beteiligung der Öffentlichkeit
Stellungnahme / Einspruch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit März 2019 planen wir die neue Bebauung des Grundstückes Bertramstraße 5 (Flurstücke 1245 und 1246). Hierzu fanden mehrere Gespräche mit unserer Anwältin Frau Dr. [Name] in Ihrem Hause statt - auch der Entwurf des 7-Familienhauses wurde Ihnen vorgelegt. Hier sollten im Wesentlichen die Höhen an die Nachbargebäude angepasst werden und die GRZ wurde besprochen.

Nach diesen Vorentwürfen wurde nun der Antrag gefertigt. Durch Zufall finden wir heute den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6/10 im Netz. Dieser widerspricht unserer Planung (welche mit Ihnen im Vorfeld durchgesprochen wurde) in wesentlichen Punkten.

zu 4. (WR3) in einem Bereich vom 5m hinter der Baugrenze ist es nicht möglich die notwendigen Stellplätze für 7 Wohneinheiten zu schaffen. Auch würden die Stellplätze so nah am Wohngebäude störend auf die Wohnqualität wirken da man von Balkon und Fenstern direkt auf diese anstatt auf Gartenanlagen sieht.

zu 5. (WR3) Sie streben hier 3 Wohneinheiten je Haus an. Wenn das Wohnhaus mit der Traufhöhe an das Nachbargebäude angepasst ist und sich somit in die vorhandene Bebauung einfügt bzw, die geforderten Höhen einhält, sollte diese Festsetzung in einer Zeit, in welcher Wohnraum Mangelware ist, entfallen.

Auf Grund unserer Vorgespräche bitte ich hier dringend um Überarbeitung des Entwurfes zum BP sowie um Mitteilung - wie hier nun weiter verfahren wird um unnötige, kostenträchtige Planungen unsererseits zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage :

Amtlicher Lageplan zum Baugesuch

Stadt Siegburg
Gemarkung: Wolsdorf
Flur: 5 Flurstück: 1245, 1246
Eigentümer: [REDACTED]
Grundbuchband: [REDACTED] Blatt 00861

Maßstab 1: 250
Bauvorhaben: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplatzanlage
Ortslage: Siegburg
Fläche (Gesamtfläche): 731 m²
Bauherr: [REDACTED]

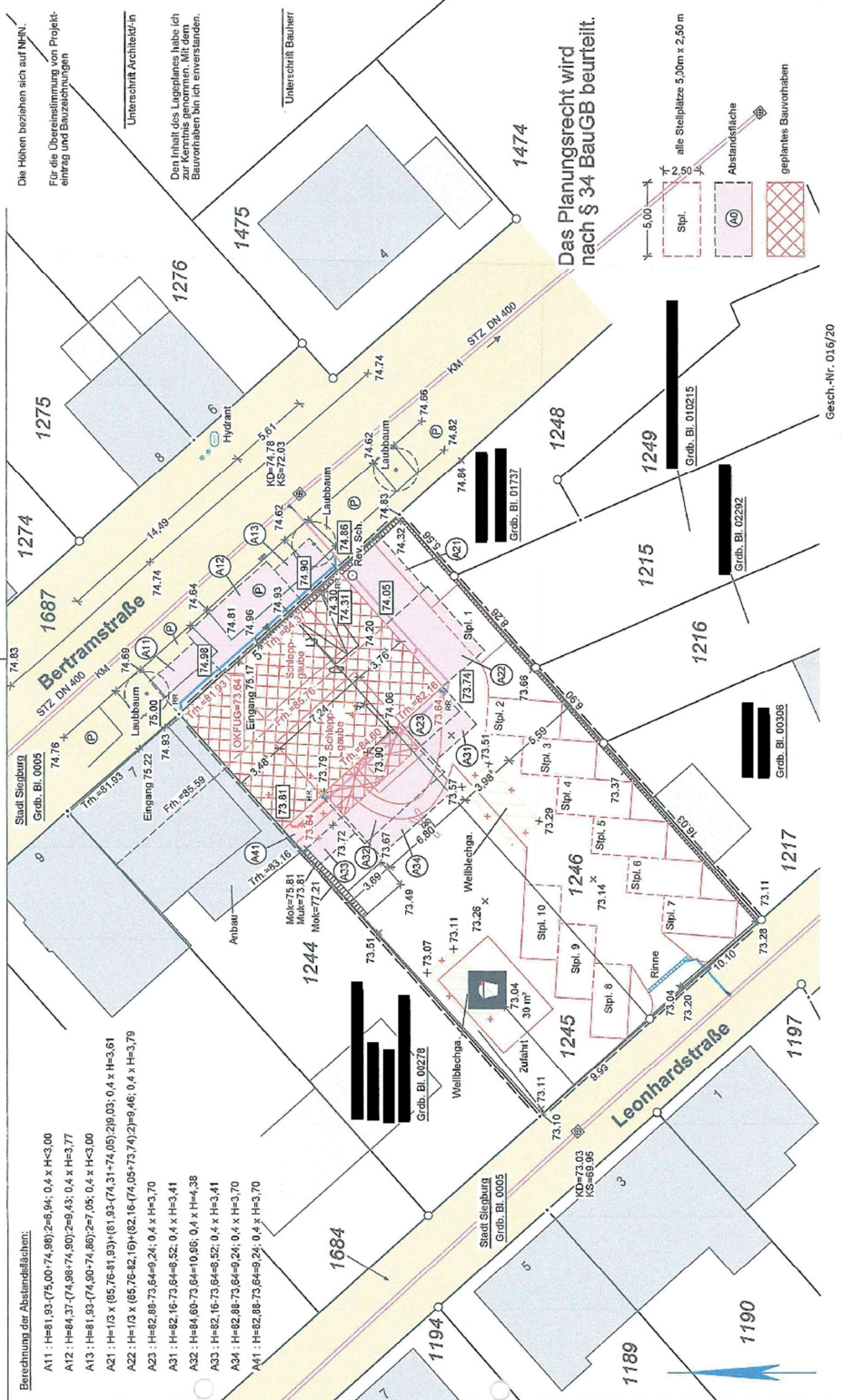
Aufgestellt auf Grund amtlicher Unterlagen und eigenen örtlichen Aufnahmen. Gummersbach, den 11.04.2020.

Dipl.-Ing. [REDACTED]
Öffentlich bestellter Verm.-Ing. [REDACTED]

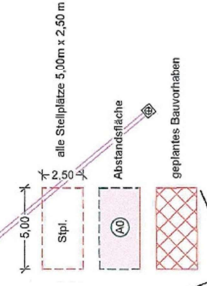
VORABZUG

Berechnung der Abstandsflächen:

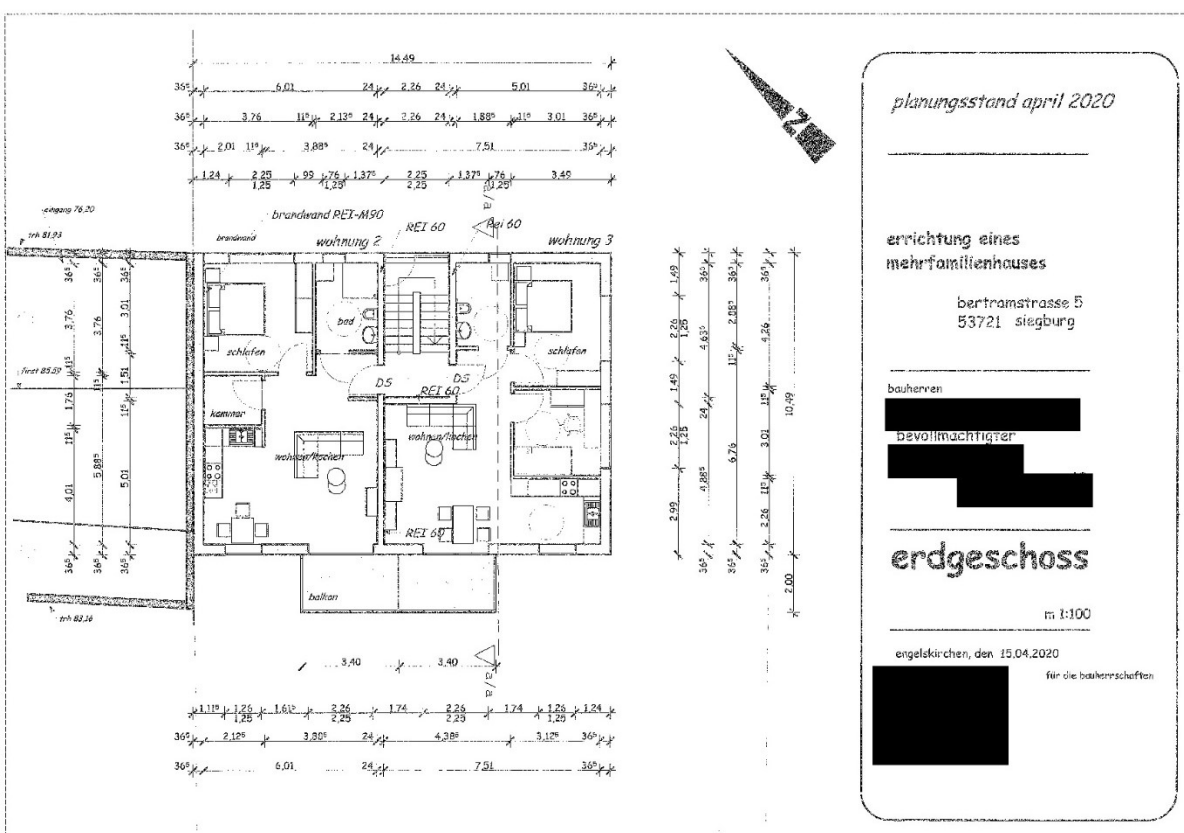
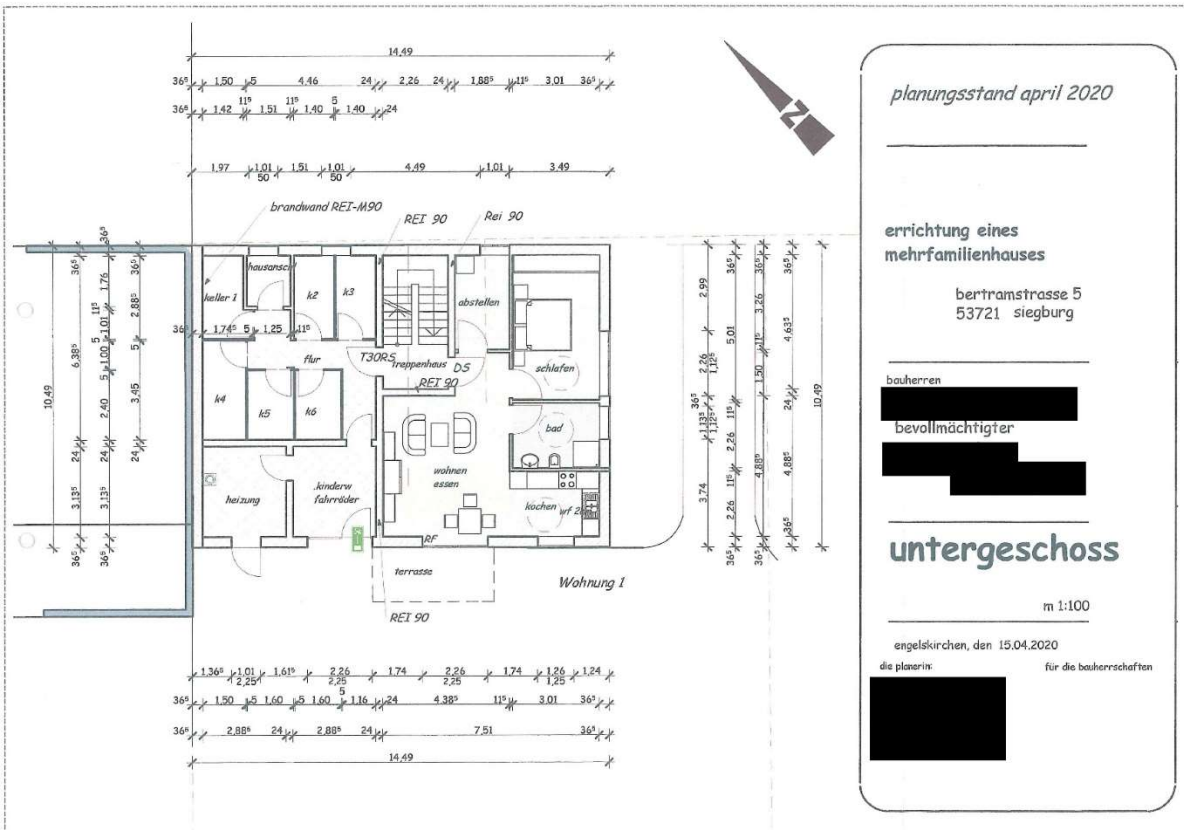
- A11 : H=81,93-(75,00-74,98)2=6,94; 0,4 x H=3,00
- A12 : H=84,37-(74,98-74,90)2=9,45; 0,4 x H=3,77
- A13 : H=81,93-(74,90-74,86)2=7,05; 0,4 x H=3,00
- A21 : H=113 x (85,76-82,19)²(81,93-74,31+74,05)2/9,03; 0,4 x H=3,61
- A22 : H=113 x (85,76-82,19)²(82,16-74,05+73,74)2/9,46; 0,4 x H=3,79
- A23 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70
- A31 : H=82,16-73,64=8,52; 0,4 x H=3,41
- A32 : H=84,60-73,64=10,96; 0,4 x H=4,38
- A33 : H=82,16-73,64=8,52; 0,4 x H=3,41
- A34 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70
- A41 : H=82,88-73,64=9,24; 0,4 x H=3,70

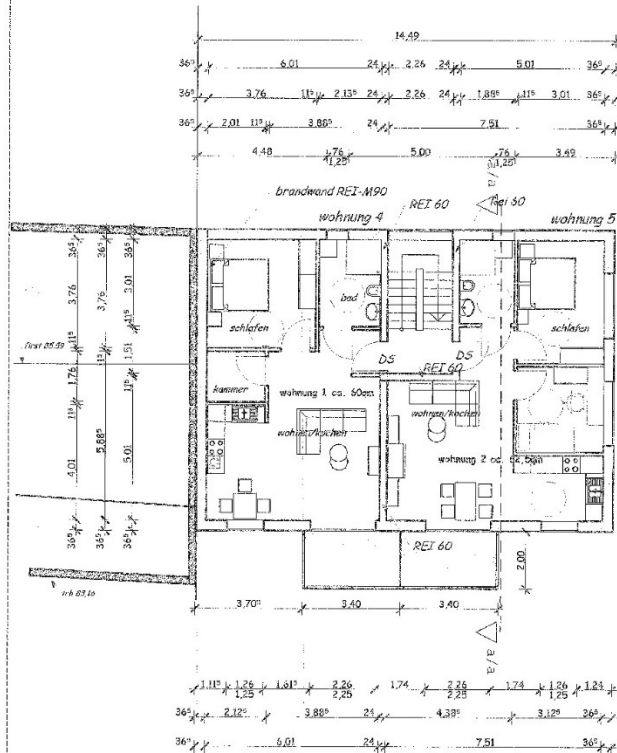


Das Planungsrecht wird nach § 34 BauGB beurteilt.



Gesch.-Nr. 016/20





planungsstand april 2020

errichtung eines
mehrfamilienhauses

bertramstrasse 5
53721 siegburg

bauherren

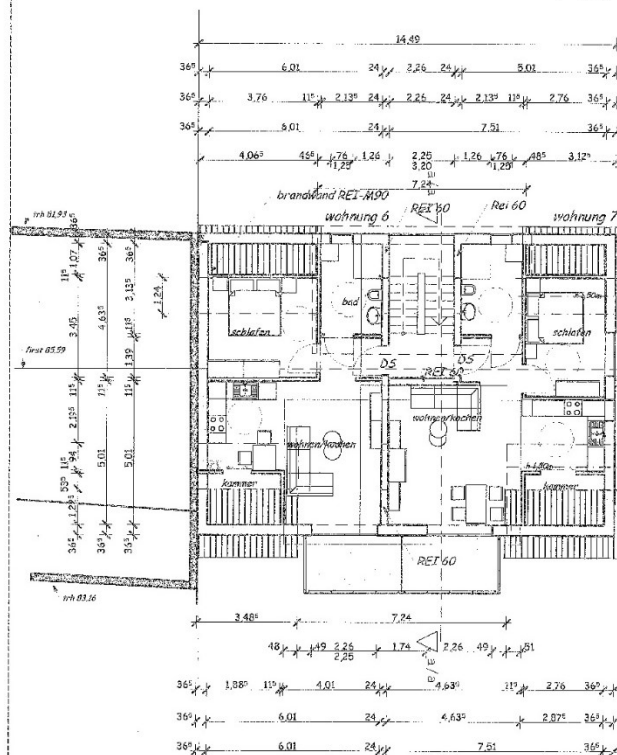
bevollmächtigter

obergeschoss

m 1:100

engelskirchen, den 15.04.2020

für die bauherrenschaften



planungsstand april 2020

errichtung eines
mehrfamilienhauses

bertramstrasse 5
53721 siegburg

bauherren

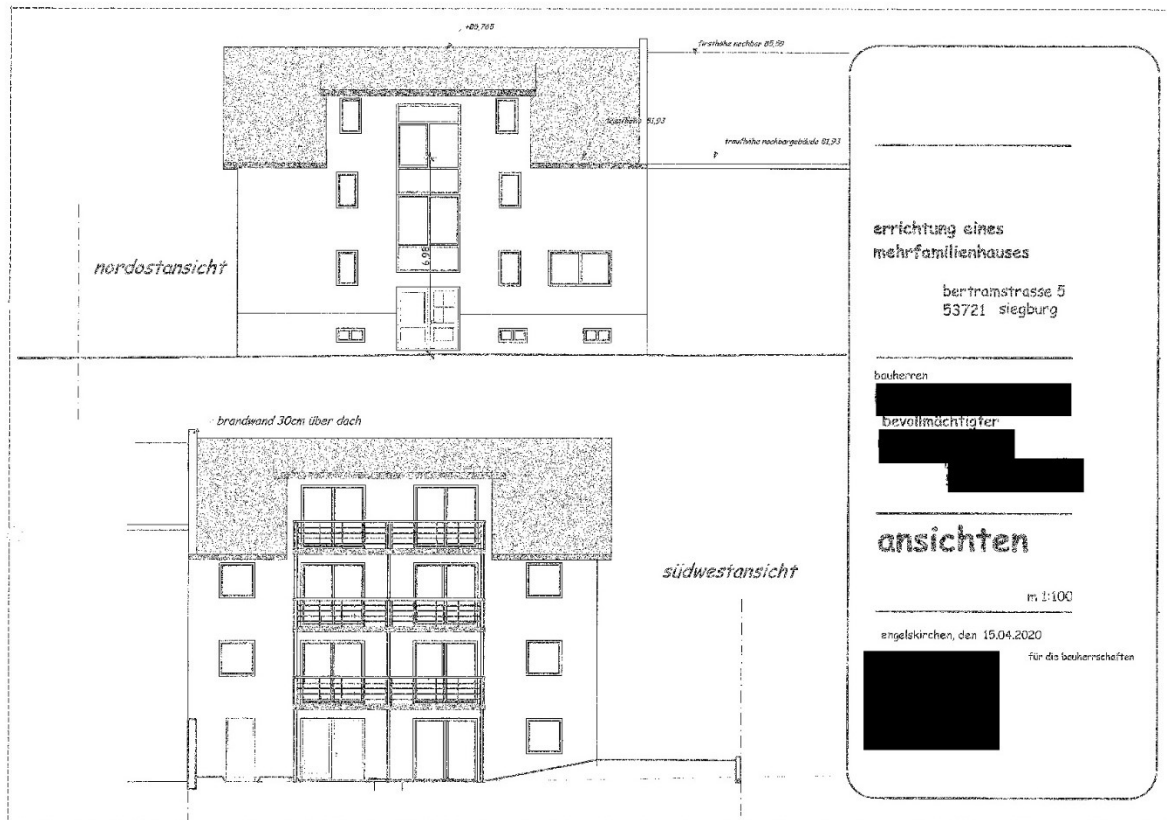
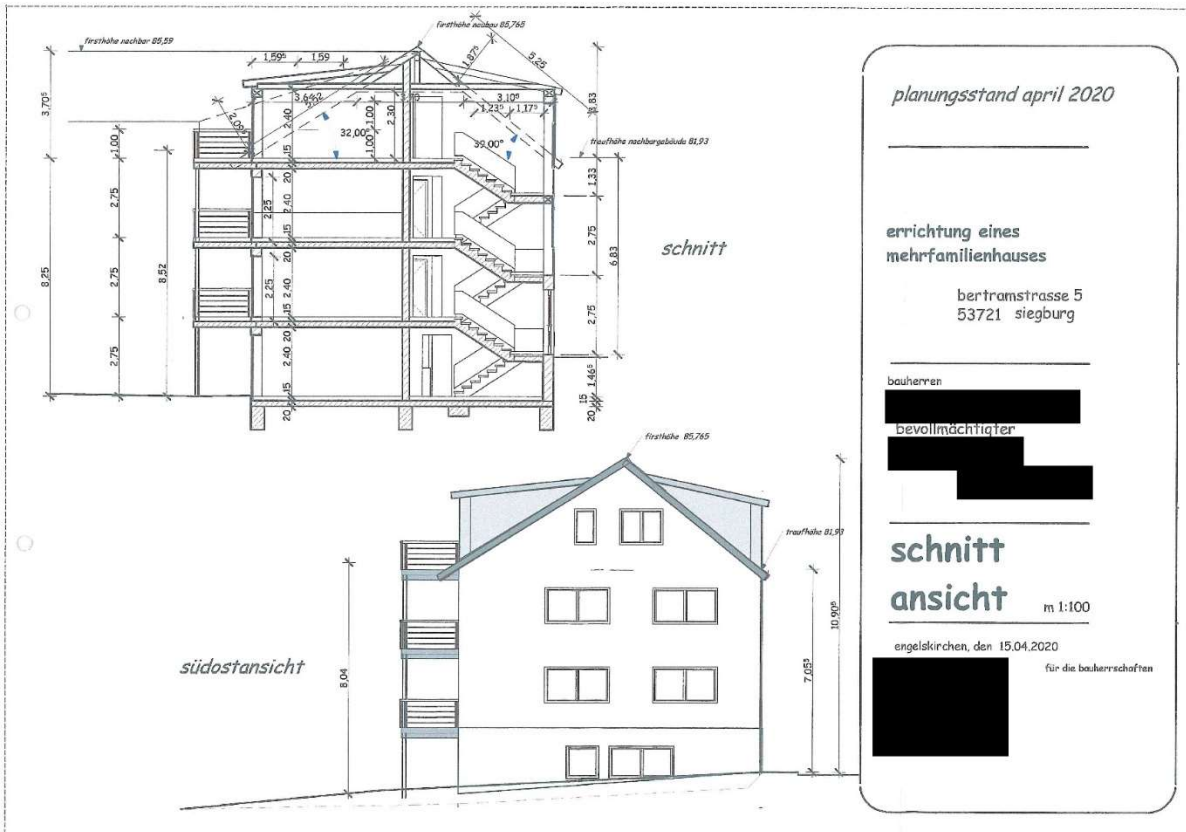
bevollmächtigter

dachgeschoss

m 1:100

engelskirchen, den 15.04.2020

für die bauherrenschaften



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Das Aufstellungsverfahren wurde im Februar 2019 mit Beschluss des Planungsausschusses eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss am 06.03.2019 öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14.03. bis 12.04.2019 statt. Bereits im Vorentwurf der Planbegründung (Stand März 2019) wurde u.a. ausgeführt, dass die Steuerung der baulichen Dichte über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, in Verbindung mit der Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt werden soll. Im Rahmen der v.g. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Einwender keine Stellungnahme abgegeben.

Pkw-Stellplätze:

Gem. Bebauungsplanentwurf sollen zukünftig ober- und unterirdische Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude zulässig sein. Garagen und Stellplätze sollen in dem Bereich des Plangebietes, indem sich die Flurstücke 1245 und 1246 befinden (WR[2] und WR[3]), Baugrenzen um bis zu 5,00 Meter überschreiten dürfen, sofern es sich um notwendige Stellplätze handelt, die nicht in erforderlichem Maße in den vorgenannten Flächen untergebracht werden können.

Die in der Anlage zur Stellungnahme der Einwender im Lageplan dargestellten, geplanten Pkw-Stellplätze wären demnach grundsätzlich zulässig, da sie teils innerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Leonhardstraße (WR[2]), teils in der nicht überbaubaren Fläche liegen, in der notwendige Stellplätze zulässig sein sollen.

Anzahl der Wohneinheiten:

Das im v.g. Lageplan markierte Grundstück besteht aus den nebeneinander liegenden, langgestreckten Flurstücken 1245 und 1246. Im Bereich des Flurstücks 1245 ist das Wohngebäude „Bertramstraße 5“ vorhanden. Das Flurstück 1246 ist bislang baulich ungenutzt. Anstelle des vorhandenen Gebäudes Nr. 5 ist ein breiterer Neubau mit 7 Wohneinheiten geplant, der sich über beide Flurstücke erstrecken soll.

Unter der Annahme, dass zukünftig im Bereich des Plangebietes Neubauten realisiert oder vorhandene Gebäude erweitert werden sollen und in diesem Zusammenhang die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs zu befürchten ist, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich sichern, sowie die bauliche Entwicklung maßvoll steuern zu können. Insbesondere soll im Plangebiet die Neuerrichtung größerer Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Das Planungsziel soll im Wesentlichen durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise, der Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Grundflächenzahlen und der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erreicht werden. Somit können aus städtebaulicher Sicht zu große Gebäude, zu geringe Abstände zwischen baulichen Anlagen, ein zu hoher Versiegelungsgrad, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet entgegengewirkt werden.

Das o.g. Grundstück liegt im Bebauungsplanentwurf im Bereich des Reinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WR[2] und WR[3]. Der v.g. Neubau soll im Bereich des WR[3] errichtet werden. Gem. der geplanten textlichen Festsetzungen sollen im WR[3] höchstens 3 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Gebäude einer Hausgruppe zulässig sein. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 200 qm soll nur noch eine Wohnung je Gebäude realisiert werden können. Die Festsetzungen orientieren sich an den vielfach im Plangebiet vorhandenen Gebäuden mit wenigen Wohneinheiten.

Die von Einwender 3 vorgebrachte Anregung wird nicht berücksichtigt, da die geplante Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohnungen mit dem v.g. Planungsziel des Bebauungsplanes nicht in Einklang zu bringen ist. Aufgrund der Grundstücksbreite könnten im vorliegenden Fall zwei Gebäude mit jeweils 3 Wohnungen geplant werden.

1.2.1 Flughafen Köln/Bonn GmbH mit Schreiben vom 30.04.2020

Flughafen Köln/Bonn GmbH • Heinrich-Steinmann-Straße 12 • 51147 Köln

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

Ansprechpartnerin:
Urszula Jarych-Peters

Tel.: +49 (0) 22 03 – 40-40 58
Fax: +49 (0) 22 03 – 40-27 46

E-Mail:
urszula.jarych@koeln-bonn-airport.de

Zeichen: RP/Ja
Datum: 29.04.2020

Referenznummer:
SIE/BPL-1903-02-2003

Stellungnahme der Flughafen Köln/Bonn GmbH im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Hier: Bebauungsplan Nr. 6/10

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Flughafen Köln/Bonn GmbH hat zu dem überarbeiteten Planentwurf, in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 folgende Anmerkungen:

1. Hinweis auf Nacht-Schutzgebiet und LAI-Planungszone

- 1.1 Bereits in unserer Stellungnahme vom 05.04.2019 haben wir darauf hingewiesen, dass ein Großteil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Köln/Bonn liegt und am nördlichen Ende der Bertramstraße liegenden Grundstücke sogar in dieses Gebiet hereinragt.
- 1.2 Auch hatten wir in dieser Stellungnahme auf die Lage des gesamten Plangebiets innerhalb der LAI-Planungszone für Siedlungsentwicklung hingewiesen. Diese Bereiche sollen entsprechend der Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz im Rahmen der „Hinweise zur Ermittlung von Planungszone zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“ vollständig von Bebauung frei gehalten werden.

- 1.3 Wir haben positiv festgestellt, dass unsere Anmerkung in Bezug auf die unvollständige Darstellung der Nachtschutzzone in die Plandarstellung sowie auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und ein Hinweis auf die Nähe zum Flughafen und das Auftreten von Fluglärm ergänzt wurde.

2. Wirkungen der Lage im Nacht-Schutzgebiet

- 2.1 In der Stellungnahme vom 05.04.2019 haben wir auf die aus dem Fluglärmschutzgesetz hervorgehenden Baubeschränkungen hingewiesen.
- 2.2 Unter Punkt 1.4 stellen Sie die Beschränkungen aus §5 Abs.1 FlulärmG dar und weisen darauf hin, dass die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen nicht zulässig ist. Die nach §5 Abs. 2 FlulärmG geltenden Bauverbote für Wohnbebauungen im Bereich eines gültigen Nachtschutzgebiets finden jedoch keine Erwähnung. Auch wenn davon auszugehen ist, dass §5 Abs.3 Nr.6 FlulärmG in diesem Bereich wirksam ist, ist aus unserer Sicht dennoch ein Hinweis auf diese Lage unerlässlich.

3. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

- 2.1 In der Stellungnahme vom 05.04.2019 hatten wir angeregt, im gesamten Plangebiet schutzbedürftige Einrichtungen entsprechend §5 Abs. 1 FlulärmG vollständig auszuschließen, um keine zukünftigen Nutzungskonflikte zu verursachen.
- 2.2 Unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen (Stand: März 2020) sind für das reine Wohngebiet weiterhin Anlagen für soziale sowie gesundheitliche Zwecke zulässig. Wir regen erneut an, diese Nutzungen durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Auf diese Weise ist es möglich, zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- 2.3 Unter Punkt 1.8 wird für die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets festgelegt, dass die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen für soziale und gesundheitlichen Zwecke in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Wie für die Bereiche des reinen Wohngebietes regen wir auch hier wieder an, diese Nutzungen durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausdrücklich auszuschließen und somit zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

3 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

- 3.1 In Bezug auf unsere mit Stellungnahme vom 05.04.2019 angebrachten Anregungen zu erforderlichen Festlegungen in Bezug auf Schallschutz möchten wir uns dafür an dieser Stelle bedanken, dass diese in die textlichen Festsetzungen übernommen und berücksichtigt worden sind.

Wir bitten, unsere Anregungen im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns über die weiteren Verfahrensschritte, insbesondere über die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

Bei Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Flughafen Köln/Bonn GmbH

Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

1. Hinweis auf Nacht-Schutzgebietes und LAI-Planungszone

Die Feststellung, dass die im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung mitgeteilten Anregungen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen wurden, wird zur Kenntnis genommen.

2. Wirkungen der Lage im Nacht-Schutzgebiet

Gem. § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG) dürfen in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden. Gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6 FlulärmG gilt dies nicht für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und für die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung dient. Der Anregung unter Pkt. 2.2 entsprechend, wird in die Planbegründung ein Hinweis aufgenommen.

3. Vermeidung zukünftiger Nutzungskonflikte

Die Bauverbote gem. § 5 Abs. 1 FluLärmG beziehen sich ausschließlich auf schutzbedürftige Einrichtungen wie Altenheime, Krankenhäuser, Erholungsheime u.ä. innerhalb von Lärmschutzbereichen. Dementsprechend sind gem. Textlicher Festsetzung 1.4 des Bebauungsplanentwurfs im Bereich der Nachtschutzzone, in die das Plangebiet hineinragt, die v.g. schutzbedürftigen Einrichtungen nicht zulässig. Im übrigen Plangebiet sollen gem. der geplanten textlichen Festsetzungen Nr. 1.2. und 1.8 Anlagen für soziale sowie gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz

Die Feststellung, dass die Anregungen der Flughafen Köln/Bonn GmbH in Bezug auf den Schallschutz berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12.05.2020

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Kreisstadt Siegburg
DST.: 6/1
Stadt Siegburg EING.: 13.05.2020 09:30
Planungs- und Bauaufsicht
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und
Strategische Kreisentwicklung**
- Fachbereich 01.3 -
Frau Fischer
Zimmer: 5.21
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-3116
E-Mail: thesia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
E-Mail v. 26.03.2020; Herr Döring

Mein Zeichen
01.3-Fi

Datum
12.05.2020

Bebauungsplan Nr. 6/10 im Stadtteil Wolsdorf

Bereich nördlich der Straße Auf der Papagei, entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße

Erneute Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrter Herr Döring,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Erneuerbare Energien

Bei möglichen baulichen Entwicklungen im Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6/10 sollte gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Neubauten im Plangebiet müssen nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein wichtiges Instrument der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik darstellt, errichtet und ausgeführt werden.

Daher wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. Hierfür sind insbesondere Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke – unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenansprüche – zur energetischen Versorgung in die Prüfung mit einzubeziehen.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4021 – 4080 kWh/m²/a und bei Photovoltaik von 1006 – 1021 kWh/m²/a.

Es wird daher angeregt im Bebauungsplan Möglichkeiten zu schaffen solare Energie zu nutzen. Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter www.rhein-sieg-solar.de.

Anpassung an den Klimawandel

Um die Auswirkungen auf das Mikroklima abzumildern wird der Einbezug von Dachbegrünungen in die Festsetzungen vorgeschlagen. Hierfür sind insbesondere Garagen und überdachte Stellplätze sowie nicht überbaute unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen) geeignet.

Bodenschutz

Eingriffe in den Boden erfolgen im Bereich des Bebauungsplangebietes durch mögliche Verdichtung der vorhandenen Bebauung. Wie in Tabelle 3 („Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt (gem. LANUV, 2008)“, S. 17 im Umweltbericht; November 2019) dargestellt, werden über 2.200 m² Fläche mit einer derzeitigen Nutzung als Nutz- und Ziergärten zusätzlich als versiegelte Fläche ausgewiesen.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen (Podsol-)Braunerden (Karte der schutzwürdigen Böden von NRW; 1:50.000, 3. Auflage, 2018) werden zwar – wie im Umweltbericht richtig dargestellt – im Hinblick auf ihren Funktionserfüllungsgrad nicht bewertet; grundsätzlich erbringt aber jeder unversiegelte Boden Leistungen im Naturhaushalt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen bei einer Versiegelung unwiederbringlich verloren.

Das angewandte Verfahren zur Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationsbedarfs (LANUV, 2008) bewertet den Eingriff in den Boden nicht (Tabelle 3; Seite 17). Die pauschalen Ausführungen im Umweltbericht, dass die biotopbezogenen Ausgleichsmaßnahmen multifunktional die Eingriffe in den Boden ebenfalls ausgleichen, kann von hier nicht nachvollzogen werden. Es wird daher angeregt, die Eingriffe in den Boden quantitativ zu bewerten und auszugleichen.

Dafür werden folgende Verfahren zur Anwendung empfohlen:

- „Verfahren Rhein-Sieg-Kreis“ (Stand November 2018)
- oder
- „Modifiziertes Verfahren Oberbergischer Kreis“ (Stand November 2018)

Diese beiden Verfahren können auf der Internetseite des Rhein-Sieg-Kreises unter dem Titel „Quantifizierende Bewertung von Eingriffen in Böden im Rahmen der Bauleitplanung“, Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, November 2018 abgerufen werden:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.2/195010100000012527.php

Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Eingriff/Ausgleich

Zur Umsetzung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren konkrete Festsetzungen zu treffen.

Artenschutz

Die ASP kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten Girlitz und Star nicht ausgeschlossen werden kann. In der Folge wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass bei dem einzelnen Bauvorhaben jeweils eine ASP zu erstellen ist. Es wird stattdessen empfohlen, eine Kartierung hinsichtlich der erwähnten Arten durchführen zu lassen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen oder entsprechende Maßnahmen konkret festsetzen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung:

Erneuerbare Energien:

Da das Bebauungsplangebiet bereits weitgehend baulich genutzt ist, wird der Anregung, den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet zu prüfen nicht gefolgt. Stattdessen wird in den Textteil des Bebauungsplanes folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Planung von Bauvorhaben sollen deren Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden. Dachform, Dachneigung und -ausrichtung sind im Plangebiet frei wählbar und ermöglichen die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.

Im Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird für den Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, folgendes solar-energetisches Flächenpotential angegeben:

Solarthermie: 4021 - 4080 kWh/qm/a

Photovoltaik: 1006 - 1021 kWh/qm/a

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage kann berechnet werden unter: www.rhein-sieg-solar.de

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet nicht entgegen.

Anpassung an den Klimawandel:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Um die Auswirkungen auf das Mikroklima abzumildern enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzung zur Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Die Begrünung kann z.B. aus Stauden und Gehölzen sowie Rasen bestehen. Heimische Pflanzen bzw. eine Insekten- und Vogelfreundliche Bepflanzung sollten bevorzugt werden.)

Der Anregung entsprechend, wird weiterhin folgende Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit geeignetem Bodensubstrat zu überdecken und mit Rasen, Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In Hinblick auf die vorhandenen Garagen und überdachten Stellplätze im Plangebiet soll die Entscheidung, ob Garagen-/Carportdächer begrünt werden, auch zukünftig den Grundstückseigentümern überlassen werden.

Bei zukünftigen Eingriffen in den Naturhaushalt durch Bauvorhaben sind außerdem Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu realisieren. Im Textteil des Bebauungsplanes sind 3 Maßnahmen festgesetzt, die in Kombination realisiert werden können (Anlage bestimmter Grünflächen, Pflanzung von Hecken und/oder Obstbäumen).

Bodenschutz:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Für die Bewertung des Schutzgutes Boden und den Eingriff wurde das „Modifizierte Verfahren Oberbergischer Kreis“ (RSK 2018) angewendet, wonach Böden auf der Grundlage der im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis vorkommenden Bodentypen in 5 Kategorien unterschieden werden (Kategorie 0, IA, IB, II und III).

Gemäß Bodenkarte BK 50 des Geologischen Dienstes NRW wird der Boden im Plangebiet als Podsol-Braunerde, einem trockenen, meist tiefgründigen Sand- und Schuttboden charakterisiert. Damit kann er zum Einen der Kategorie III (Böden mit extremen Wasser- und Nährstoffangeboten, die im Oberbergischen Kreis / Rhein-Sieg-Kreis sehr selten sind, sowie Böden der Natur- und Kulturgeschichte) zugeordnet werden. Zum Anderen wird aufgrund der Ausprägung des Plangebietes deutlich, dass es sich um anthropogen vorbelastete Böden der Kategorie 0 handelt. Während Eingriffe in Böden der Kategorie III unbedingt vermieden werden sollen, sind Eingriffe in Böden der Kategorie 0 nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet handelt es sich um Böden in einem stark überprägten Bereich. In Einzelfällen führen die Festsetzungen zum Rückbau (Entsiegelungen) statt zu Neuversiegelungen, was positiv für die Böden zu werten ist.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die meisten Grundstücke im Plangebiet bereits bebaut sind, geht der Gutachter davon aus, dass bei den noch möglichen, geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden, durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen /Biotope ein adäquater Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht werden kann. Entsprechende Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen/Biotope wirken sich i.d.R. multifunktional positiv auf die Bodenverhältnisse aus. Die Ausgestaltung der Kompensationsmaßnahmen wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert.

Natur- Landschafts- und Artenschutz:

a) Eingriff/Ausgleich:

Die Anregung wird berücksichtigt.

Zur Umsetzung der erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind vom Verursacher Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu realisieren. Die nachfolgend aufgeführten Pflanzmaßnahmen können kombiniert werden.

1. *Pflanzmaßnahme M 1 – Anlage von Grünflächen (Extensiv-Rasen, Stauden)*

Pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist eine 1,0 Quadratmeter große Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Rasen- und Staudenflächen sind Insekten- und Vogelfreundlich anzulegen. (Beispiel: ungespritzte und ungedüngte Rasenflächen, auf denen sich Wildkräuter entwickeln dürfen oder/und Pflanzung von Staudenbeeten mit mehreren geeigneten Arten wie Akelei, Disteln, Färberkamille, Fenchel, Flockenblume, Frauenmantel, Johanniskraut, Kamille, Karden, Königskerze, Kuckuckslichtnelke, Kümmel, Leinkraut, Lerchensporn, Mohn, Nachtkerze, Quendel, Schafgarbe, Steinklee, Sonnen- und Staudensonnenblumen, Staudenlein, Veilchen, Wilde Möhre sowie andere heimische Natur-/Kulturstauden.)

2. *Pflanzmaßnahme M 2 - Pflanzung von Hecken (Schnitthecke, Wildstrauchhecke):*

Pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist im Grenzbereich von Grundstücken eine 0,7 Quadratmeter große Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

a) Gehölze Schnitthecke

- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Rotbuche (Fagus sylvatica) oder*
- *Hainbuche (Carpinus betulus)*
- oder andere heimische Gehölze.*

b) Gehölze Wildstrauchhecke

- *Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- *Heckenrose (Rosa canina)*
- *Schlehe (Prunus spinosa)*
- *Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)*
- oder andere heimische Gehölze.*

Vorgaben zur Anlage und Pflege der Hecken sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung anliegt.

3. *Pflanzmaßnahme M 3 - Pflanzung von Obstbäumen:*

Pro angefangene 30 Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Lokale Hochstammsorten, Kronenansatz ab 1,80 Meter, dreimal verschult mit Ballen).

Pflanzliste:

- *Doppelter Härtling*
- *Eifeler Rambur*
- *Luxemburger Renette*
- oder andere heimische Gehölze.*

Vorgaben zur Pflanzung und Pflege der Obstbäume sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung anliegt.

4. *Darstellung der Maßnahmen:*

Im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden.

5. *Durchführung der Maßnahmen:*

Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens, spätestens in der dem Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode, umzusetzen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

b) Artenschutz:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Im Textteil des Bebauungsplanentwurfs wird darauf hingewiesen, dass es in zwei Fällen, nämlich vor Abriss eines Gebäudes oder vor der Beseitigung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung einer artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen bedarf.

In der aktualisierten Fassung der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) führt der Gutachter unter Pkt.5 ergänzend aus, dass eine weitergehende, vertiefende tierökologische Untersuchung zum aktuellen Zeitpunkt oder im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin nicht sinnvoll ist, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedelung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Seitens der Verwaltung wird diese Auffassung geteilt.

Siegburg, 17.06.2020

Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz