

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 6/10

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

**Entwurf** zum Satzungsbeschluss

*(Änderungen/Ergänzungen sind unterstrichen und kursiv dargestellt.)*

## Inhaltsverzeichnis

Seite

### Teil A – Städtebauliche Aspekte

1.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Anlass und Ziel der Planung .....	4
3.	Verfahrensablauf .....	5
4.	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....	6
5.	Derzeitige Nutzung .....	8
6.	Inhalt der Planung .....	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
6.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
6.5.	Stellplätze und Garagen .....	11
6.6.	Verkehrsflächen .....	11
6.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	11
7.	Erschließung .....	11
8.	Ver- und Entsorgung .....	11
8.1.	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
8.2.	Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation .....	13
8.3.	Abfallentsorgung .....	12
9.	Lärmimmissionen .....	12
9.1.	Verkehrslärm .....	12
9.2.	Fluglärm .....	12
9.3.	Maßnahmen zum Schallschutz.....	13
10.	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen .....	14
11.	Belange des Artenschutzes .....	14
12.	Bodenordnung und Kosten .....	15
13.	Hinweise .....	15

### Teil B – Umweltbericht

Dipl.-Biologe Dr. rer. nat. Olaf Denz, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz  
53343 Wachtberg, Oktober 2020

### Anlagen:

1. Artenschutzrechtliche Überprüfung (ASP I)  
Dipl.-Biologe Dr. rer. nat. Olaf Denz, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz  
53343 Wachtberg, September 2020
2. Schalltechnisches Prognosegutachten  
Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, 07.11.2019

3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
 Dipl.-Biologe Dr. rer. nat. Olaf Denz, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz  
 53343 Wachtberg, Oktober 2020

### 1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der im Übersichtsplan markierte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Wolsdorf (Gemarkung Wolsdorf, Flur 5) und umfasst eine rund 24.000 qm große Fläche entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße, die nördlich durch eine private Parkanlage und den Yuzawaweg entlang des Freibad-Geländes, östlich durch Wohnbebauung und Grünflächen, südlich durch die Straßenverkehrsfläche Auf der Papagei und westlich durch Wohnbebauung und Grünflächen eingefasst wird.

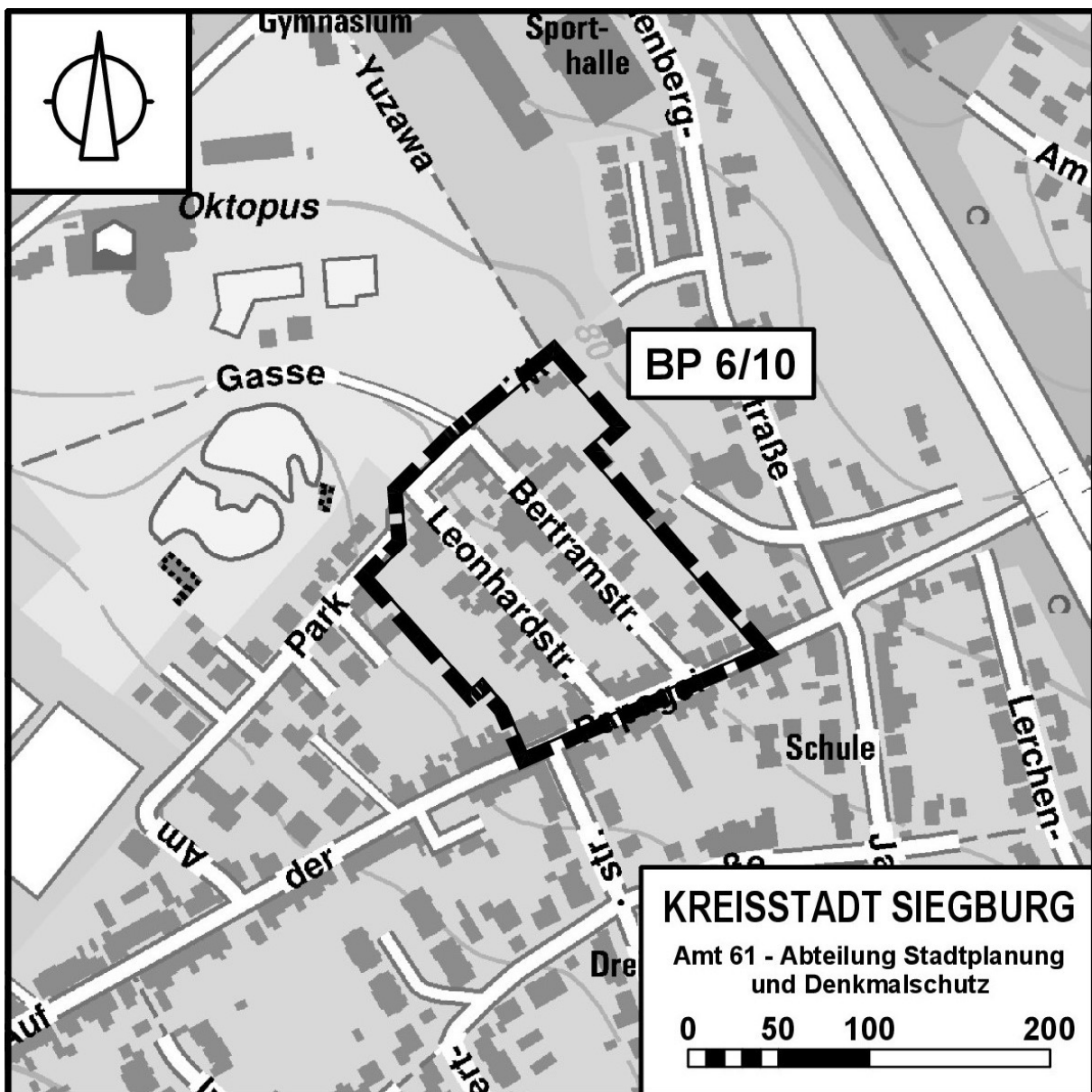


Abb.1 – Übersichtsplan

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Im März des Jahres 2016 wurde eine Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 4 Pkw-Stellplätzen im Bereich der Leonhardstraße im Stadtteil Wolsdorf erteilt. Der geplante Baukörper umfasste zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Flachdach. In den Bauantragsunterlagen wurde die Grundflächenzahl (Flächenanteil des Baugrundstücks, der überbaut werden soll) mit dem Wert 0,72 (72% der Grundstücksfläche) und die Geschossflächenzahl (Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen zu der Fläche des Baugrundstücks) mit dem Wert 0,81 angegeben. Trotz Genehmigung wurde das Gebäude nicht realisiert.

Im Dezember 2018 wurde für dasselbe Grundstück ein neuer Bauantrag zur Errichtung eines rund 3 Meter höheren Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und 4 Pkw-Stellplätzen der Stadtverwaltung zur Prüfung vorgelegt. Oberhalb zweier Vollgeschosse war ein steiler geneigtes Dachgeschoss (Walmdach mit Dachaufbauten) geplant. Darüber hinaus waren erhebliche Geländemodellierungen vorgesehen. In den Antragsunterlagen wurde die Grundflächenzahl mit den Werten 0,52 / 0,7 und die Geschossflächenzahl mit dem Wert 0,9 angegeben.

Das Bauvorhaben liegt bislang in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

Die Grundstücksfläche, auf der das v.g. Mehrfamilienhaus gebaut werden soll, befindet sich auf der Seite der Leonhardstraße, auf der straßenbegleitend bislang nur ein Einfamilienhaus, Garagen und Gartenflächen vorhanden sind. Bei der v.g. Grundstücksfläche handelt es sich um die Gartenflächen zweier entlang der Bertramstraße bereits bebauter Grundstücke. (Entlang der verhältnismäßig breiten Bertramstraße ist beidseitig Wohnbebauung vorhanden. Die südwestlich der Bertramstraße befindlichen Grundstücke erstrecken sich bis zur deutlich engeren Leonhardstraße, die parallel zur Bertramstraße verläuft. Bis auf eine Ausnahme, das v.g. Einfamilienhaus, wurden entlang der Leonhardstraße nur einseitig Wohngebäude errichtet.)

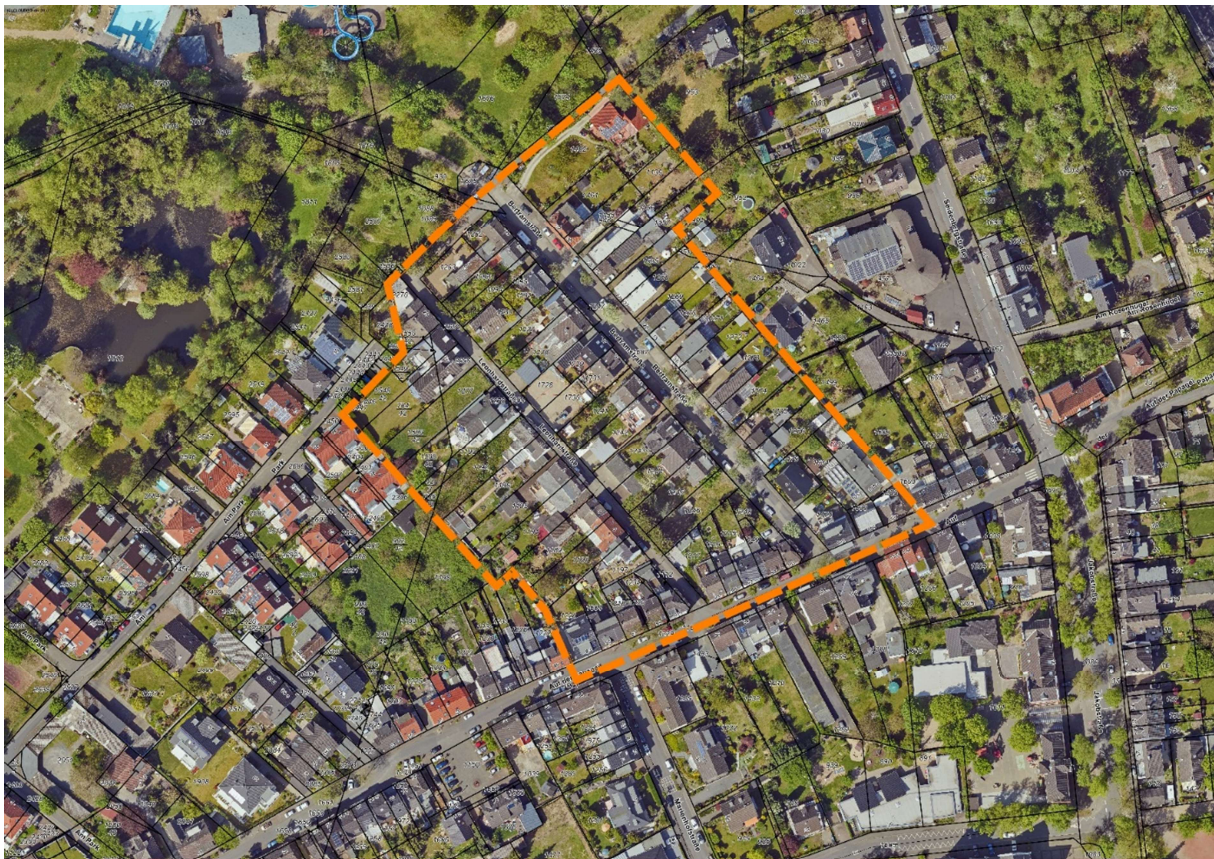


Abb. 2 – Luftbild

Da davon auszugehen ist, dass auch zukünftig im Bereich der v.g. Straßen weitere Gebäude 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.

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 Mehrfamilienhäuser und zu geringe Abstände zwischen neuer und vorhandener Bebauung ausgeschlossen, einem zu hohen Versiegelungsgrad entgegengewirkt, sowie eine negative Entwicklung der straßenverkehrlichen Situation im Plangebiet verhindert werden.

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

### **3. Verfahrensablauf**

Der städtische Planungsausschuss hat in der Sitzung am 11.02.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/10 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.03. bis einschließlich 12.04.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt.

Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

In der Planzeichnung wurde das Wohngebiet in mehrere Bereiche unterteilt und überbaubare Grundstücksflächen teils geändert. In den Textteil des Bebauungsplanes wurden u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Garagen und Stellplätzen, zur Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten, zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie mehrere Hinweise aufgenommen.

Gemäß dringlicher Entscheidung gem. § 60 GO NRW vom 09.03.2020 wurde mit dem weiterentwickelten Bebauungsplanentwurf die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.03. bis 30.04.2020 erneut durchgeführt. Stellungnahmen wurden von privater und behördlicher Seite abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurden Ausgleichsmaßnahmen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Stadtrat beauftragte die Verwaltung am 25.06.2020 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Der Planentwurf und die Planbegründung wurden nach der Offenlage nur noch unwesentlich geändert.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde dann in der Sitzung des Planungsausschusses am ..... beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ..... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 6/10 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Abb. 3 – Auszug aus dem Regionalplan



### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Plangebiet innerhalb einer „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

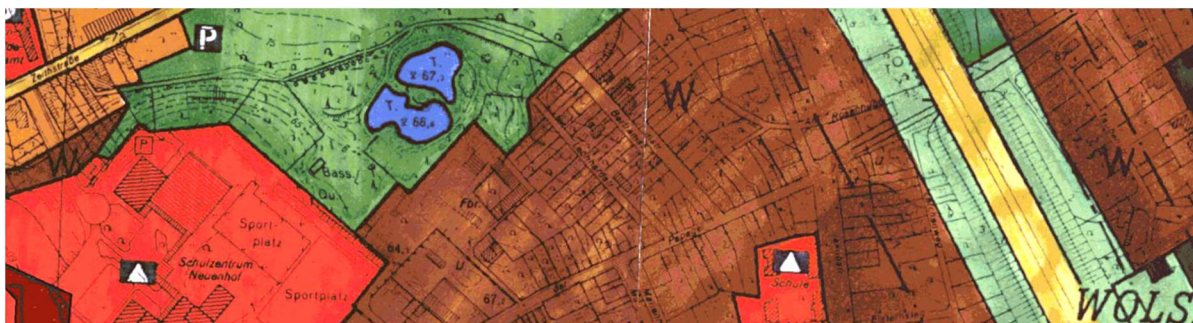


Abb. 4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan



### 4.3 Bebauungsplan

Im beschriebenen Bereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, entlang der Straße Auf der Papagei einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Das Plangebiet grenzt auf der Nordseite an den räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 54 aus dem Jahr 1960 sowie auf der Westseite an die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 6/2 aus dem Jahr 1964 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 aus dem Jahr 1997 an.

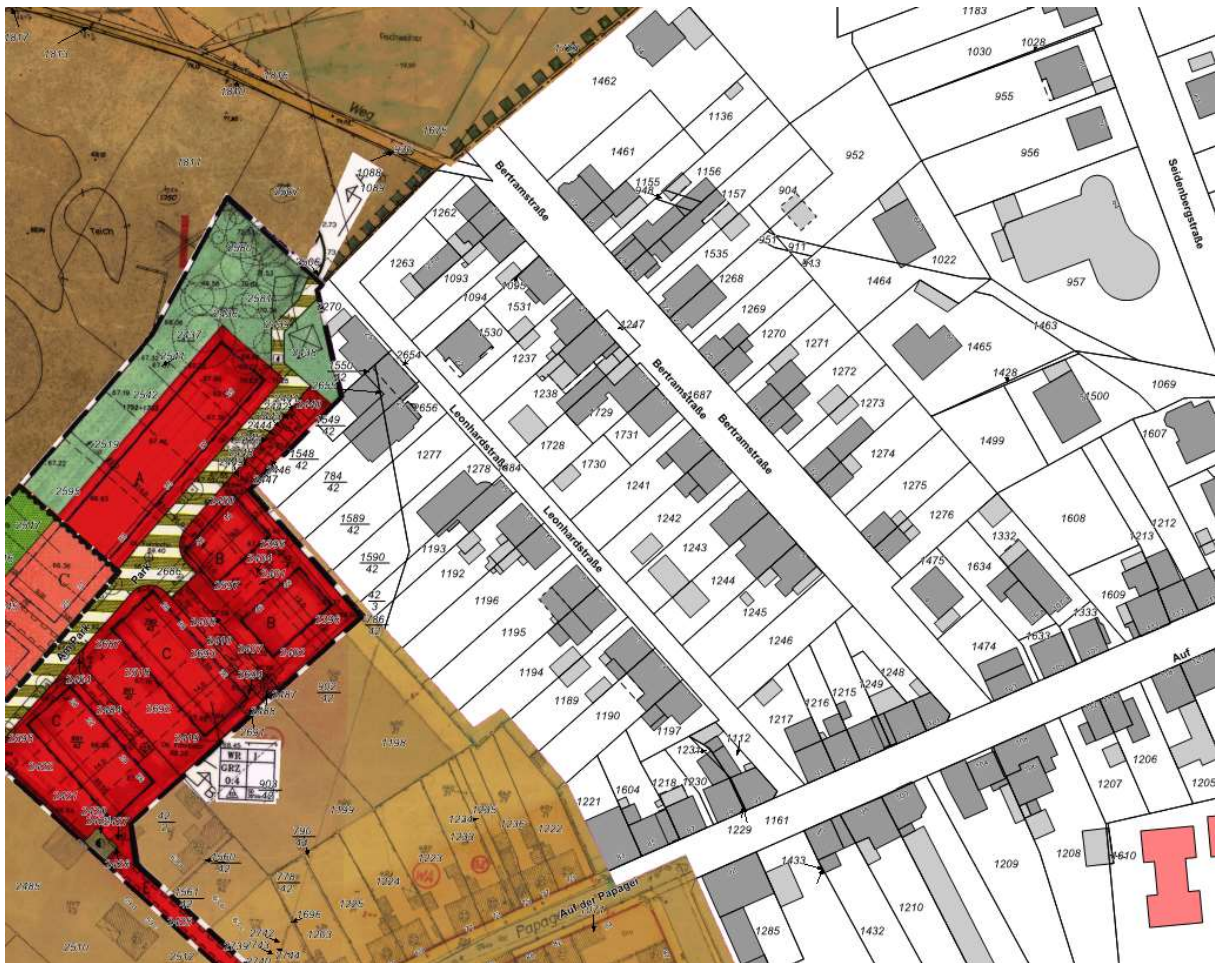


Abb. 5 – Unbeplanter Innenbereich (weiße Flächen) und angrenzende Bebauungsplangebiete

### 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz (LG) NRW und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

## 5. Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sind überwiegend baulich genutzt.

Entlang der Leonhardstraße und der Bertramstraße sind überwiegend zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit überwiegend größeren Gartenflächen, teils mit Baumbestand, vorhanden.

Der Bereich entlang der Straße Auf der Papagei ist durch zweigeschossige Blockrandbebauung geprägt, die überwiegend wohnlich genutzt wird.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich sowohl gärtnerisch genutzte Flächen, teils mit Baumbestand, als auch bauliche Anlagen, insbesondere Garagen.



Abb. 6 – Schrägluftbild

## 6. Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6/10 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Gem. der vorhandenen Nutzung ist im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung entlang der Bertramstraße und der Leonhardstraße „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO und entlang der Straße Auf der Papagei „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.



### 6.1.1. Reines Wohngebiet

Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete (WR) dem Wohnen.

Die Bestimmungen des § 3 BauNVO wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig.

Wegen der potenziellen Konfliktrichtigkeit zwischen Wohn- und nicht Wohnnutzung werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, im Plangebiet gem. § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die Zulassungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO sind auch Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

In Hinblick auf nicht auszuschließende Störwirkungen ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet nicht zulässig sind. Die im Plangebiet vorhandenen genehmigten Beherbergungsbetriebe bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

Am nördlichen Rand des Plangebietes ragen einzelne Baugrundstücke in die Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Flughafens Köln/Bonn hinein. Innerhalb des Lärmschutzbereichs dürfen gemäß den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 des Fluglärmsgesetzes (FlulärmG), die zu den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ zählenden Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche, in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen, nicht errichtet werden.

Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 FlulärmG, wonach in einer Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden dürfen, ist im vorliegenden Fall nicht beachtlich, da dies gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6 FlulärmG für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und 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, nicht gilt.

### 6.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Gem. § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete (WA) vorwiegend dem Wohnen.

Die Bestimmungen des § 4 BauNVO wurden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Wegen ihres hohen Flächenbedarfs werden die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen. Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung, z.B. durch Verkehr, Lärm oder Gerüche müssen ausgeschlossen sein.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind in Hinblick auf eine mögliche Störwirkung nur ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkung 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

bzw. von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Möglichkeit der Zulassung einer Ausnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen. Insbesondere die unter Pkt. 6.1.1 aufgeführten schutzbedürftigen Einrichtungen gem. § 5 Abs. 1 FlulärmG können sollen im Plangebiet nicht realisiert werden.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Mittels der Festsetzung des „Maßes der baulichen Nutzung“ wird die Obergrenze der baulichen Dichte bestimmt. Neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Verbindung mit Wand- und Firsthöhen sind im Bebauungsplan Grundflächenzahlen festgelegt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die GRZ ist eine der hauptsächlichen Maßzahlen zur Bestimmung der baulichen Dichte.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen nehmen Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Verhältnisse zwischen Grundfläche und Grundstücksfläche.

Die im Allgemeinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA[1] bis WA[3] und Reinen Wohngebiet WR[2] und WR[3] festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Höchstwert für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die im Reinen Wohngebiet mit den Bezeichnungen WR[1] bis WR[4] festgesetzten Grundflächenzahlen liegen aufgrund der Größe der Grundstücke unter dem v.g. Höchstwert.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, wurden in den Bebauungsplan Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes.

## **6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise *hauptsächlich* mit bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. In Hinblick darauf, dass im Bereich östlich der Leonhardstraße neben Freiflächen bislang nur ein freistehendes Einfamilienhaus und Garagen vorhanden sind, werden an dieser Stelle nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Im Bereich der Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Auf der Papagei ist eine Baulinie vorgesehen, auf der zwingend gebaut werden muss. Somit wird sichergestellt, dass auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten bleibt.

Überschreitungen der Baugrenze sind in bestimmten Fällen, in begrenztem Umfang, zulässig. Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

#### **6.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Steuerung der baulichen Dichte wird über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, ergänzend auch über die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, erzielt. Je nach Lage im Plangebiet, Grundstücksgröße und Hausform sind zwischen einer und maximal drei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Mittels der Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die städtebauliche Dichte im teils schon eng bebauten Plangebiet nur unwesentlich verändern kann.

#### **6.5. Stellplätze und Garagen**

Unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung und vorhandene Nutzungen sind PKW-Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carpools) sowie ober- und unterirdische Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude, zulässig. In Hinblick auf im Plangebiet vorhandene Stellplätze und Garagen dürfen Baugrenzen in bestimmten Fällen überschritten werden.

#### **6.6 Verkehrsflächen**

Die Leonhardstraße und die Bertramstraße sowie eine Teilfläche der Straße Auf der Papagei werden gemäß der vorhandenen Nutzung als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### **6.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sollen als Grünflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Außerdem sind nicht überbaute Teilbereiche von Tiefgaragen zu begrünen. Durch die Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt werden, u.a. um die klimatischen Verhältnisse positiv beeinflussen zu können.

~~Mittels der Pflanzmaßnahmen zur Kompensation von Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen sollen durch Baumaßnahmen verursachte Eingriffen in den Naturhaushalt kompensiert werden. werden unter Punkt 10 behandelt.~~

### **7. Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die öffentlichen Verkehrsflächen Auf der Papagei, Leonhardstraße und Bertramstraße erschlossen, die als Tempo-30-Zonen ausgewiesen sind. Die Fahrbahnbreite von ca. 5 Metern im Bereich der Leonhardstraße und der Bernhardstraße lässt einen Begegnungsverkehr von LKW und Pkw zu. Im Bereich der Bertramstraße verlaufen beidseitig der Fahrbahn unbefestigte Seitenstreifen mit Baumbestand, die als Abstellfläche für Pkw genutzt werden.

Das Plangebiet ist u.a. über die nahe gelegene Zeithstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke sind bereits weitestgehend baulich genutzt und an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die Mischwasserkanäle eingeleitet, die sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Auf der Papagei, Leonhardstraße und Bertramstraße befinden. Die vorhandenen Kanalleitungen sind ausreichend dimensioniert.

### **8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen/-anlagen sind im Plangebiet vorhanden. Da es sich um ein bereits baulich genutztes Gebiet handelt, ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungssysteme bzw. des Telekommunikationsnetzes nicht erforderlich.

### **8.3 Abfallentsorgung**

Müll und Abfälle werden im Bereich der im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen Auf der Papagei, Leonhardstraße und Bertramstraße entsorgt. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

## **9. Lärmimmissionen**

Da das Bebauungsplangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm- und Fluglärmimmissionen liegt, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die vorhandenen Geräuschimmissionen untersucht.

Es wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen mit den einschlägigen Anforderungen gemäß DIN 18005 zu vergleichen.

Gewerbliche Geräuschimmissionen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsergebnis wurde in einem schalltechnischen Prognosegutachten dokumentiert. Das Gutachten ist der Planbegründung als Anlage beigefügt.

### **9.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet wird von Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden öffentlichen Straße „Auf der Papagei“ beaufschlagt, darüber hinaus von der nahe gelegenen bzw. östlich vorbeiführenden Autobahn A3 (Köln-Frankfurt).

Die Schallausbreitungsberechnungen für die umliegenden maßgeblichen Verkehrsachsen wurden nach dem Berechnungsverfahren den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) vorgenommen.

Beim Vergleich mit den Orientierungswerten gem. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete tags und nachts überschritten werden, und somit passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen am

Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von ausreichenden akustischen Qualitäten in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können) erforderlich sind.

## 9.2 Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tag-Schutzzonen“ und eine „Nacht-Schutzzone“ fest. Das Plangebiet ragt nördlich in die Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereiches hinein, so dass passive bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Fluglärm wird gem. der Empfehlung im schalltechnischen Prognosegutachten im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Vorgabe zu den v.g. baulichen Maßnahmen im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Gem. § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) dürfen in einem Lärmschutzbereich Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann jedoch Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 FluLärmG, wonach in einer Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden dürfen, ist im vorliegenden Fall nicht beachtlich, da dies gem. § 5 Abs. 3 Nr. 5 und 6 FluLärmG für die Errichtung von Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und 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, nicht gilt.

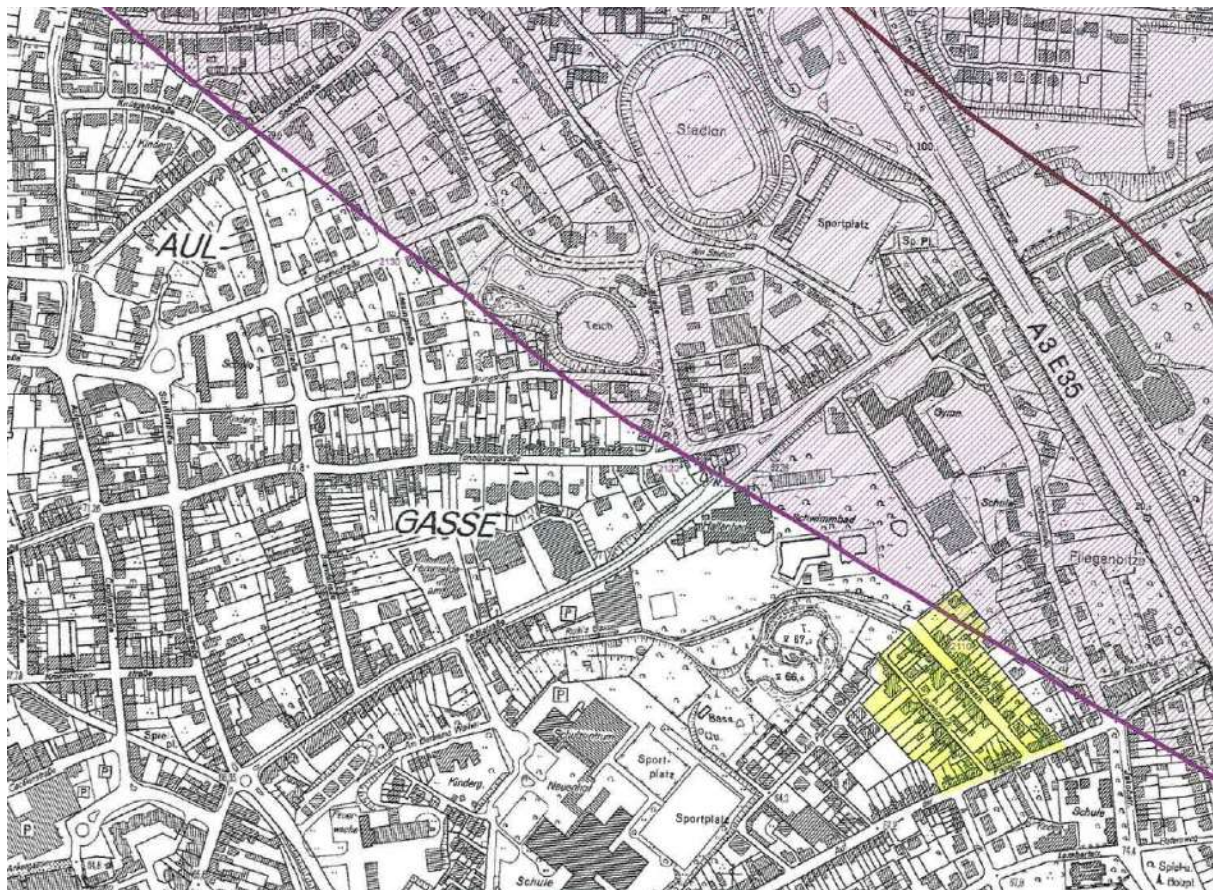


Abb.7 - Übersichtskarte Lärmschutzbereich (Die Nacht-Schutzzone ist lila schraffiert.)

### 9.3 Maßnahmen zum Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan aufgrund des Untersuchungsergebnisses Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Anlage 4 und 5 (Tag/Nacht) des angefügten schalltechnischen Prognosegutachtens unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung Nr. 6 der DIN 4109-1.

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen werden. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. „Stoßbelüftung“ oder „indirekte Belüftung“ über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel, so dass im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) mit einem Mindest-Bau-Schalldämm-Maß vorzusehen ist.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

## 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. Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Die durchgeführte Umweltprüfung hat für alle Schutzgüter (Mensch, Biotope/ Pflanzen/ biologische Vielfalt, Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft und Kultur-/ Sachgüter) ergeben, dass unter der Voraussetzung der Durchführung der im Umweltbericht genannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, die der Planung entgegenstehen.

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht (Teil B dieser Planbegründung). Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Falle der Umsetzung aller möglichen Baumaßnahmen ergibt sich für den Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt ein Kompensationsbedarf von 1708 Ökopunkten. Zusätzlich ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 984 Punkten. Der Gesamtkompensationsbedarf beträgt 2692 Ökopunkte.

Zur Kompensation einzelner Eingriffe sind vom Verursacher Pflanzmaßnahmen auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Folgende im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzmaßnahmen können kombiniert werden.

- M 1 – Anlage von Grünflächen (Extensiv-Rasen, Stauden)
- M 2 - Pflanzung von Hecken (Schnitthecke, Wildstrauchhecke)
- M 3 - Pflanzung von Obstbäumen

Zur Kompensation der Eingriffe ist ausnahmsweise auch der Ankauf von Ökologischen Wertpunkten aus einem geeigneten Ökokonto in der näheren Umgebung des Plangebietes zulässig. Bedingung für die Ausnahme ist die Feststellung, dass die Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 im Bereich des geplanten

Eingriffs nicht realisierbar sind, z.B. weil eine Grundstücksfläche in erforderlicher Größe nicht zur Verfügung steht. Die Pflanzmaßnahmen M1 bis M3 sind im möglichen Umfang zu realisieren. In Hinblick auf die im Plangebiet maximal mögliche Neuversiegelung sind pro Quadratmeter neu überbauter Grundstücksfläche 3 Ökopunkte zu erwerben. (Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ – LANUV 2008) Das Bewertungsverfahren, in dem das Ökokonto geführt wird und das Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs müssen identisch sein. Über den Ankauf der Ökopunkte ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Ökokontoinhaber zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Ausbuchungsbeleg des Rhein-Sieg-Kreises vorzulegen.

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~~ Stellenweise (versiegelte Fläche) ist es aufgrund der Ausprägung des Plangebietes deutlich möglich, dass es sich teilweise um anthropogen vorbelastete Böden der Kategorie 0 (Aufschüttungen und Abgrabungen) 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, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist~~

## 11. Belange des Artenschutzes

Zur generellen Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) durchgeführt. Der Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung im August 2019 konnten seitens des Gutachters an keiner Stelle im Plangebiet Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung mit planungsrelevanten Brutvogelarten entdeckt werden. Allerdings kann ein potenzielles Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Girlitz und Star im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Eine weitergehende, vertiefende tierökologische Untersuchung, im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin, wird nicht durchgeführt, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedlung nicht ausgeschlossen werden können.

Aus der Artengruppe der Säugetiere liegt für einige Fledermausarten eine potenzielle Betroffenheit vor. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen liegen nicht vor. Von den planungsrelevanten Arten ist lediglich eine potenzielle Besiedlung des Plangebietes durch die weit verbreitete und ein großes Spektrum an Habitaten besiedelnde Zwergfledermaus vorstellbar.

Aus der Artengruppe der Reptilien liegt für die Zauneidechse eine potenzielle Betroffenheit vor. Da das Plangebiet für Zauneidechsen keine geeigneten Lebensbedingen bietet, ist davon auszugehen, dass die Art hier nicht vorkommt.

Insgesamt ergibt sich, dass das Plangebiet aktuell keine oder ggf. nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten besitzt, oder nur eine geringe, sofern die Brutvögel Girlitz und Star oder die Zwergfledermaus mit Tagesverstecken und/oder als Nahrungsgast auftreten.

Da das (Brut-)Vorkommen der v.g. planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung von Vorhaben, die im Plangebiet mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen einhergehen sollen und nicht lediglich der Charakter von Form- und Pflegeschnitten haben, durch einen Sachverständigen zwingend erforderlich. Auch der Abriss von Gebäuden bedarf einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch einen Sachverständigen. Die fachgutachterliche Bewertung ist der städtischen Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. (Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BauGB (CEF-Maßnahmen) sind im Plangebiet aktuell nicht notwendig.

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften auch zukünftig verhindern zu können, wird in Hinblick auf die mögliche Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen. Demnach ist es grundsätzlich verboten, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Außerdem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass sowohl der Abriss von Gebäuden als auch die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet zur Baufeldfreimachung immer einer vorherigen artenschutzrechtlichen Überprüfung durch geeignetes Fachpersonal bedarf.

Aus artenschutzfachlicher Sicht sollte auf die Anlage von Schottergärten verzichtet werden. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung wird empfohlen.

## 12. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind städtisches Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

## 13. Hinweise

### 13.1 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtung aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 2270. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) empfiehlt eine Überprüfung zu überbauender Flächen auf Kampfmittel.

Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefährabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefährabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

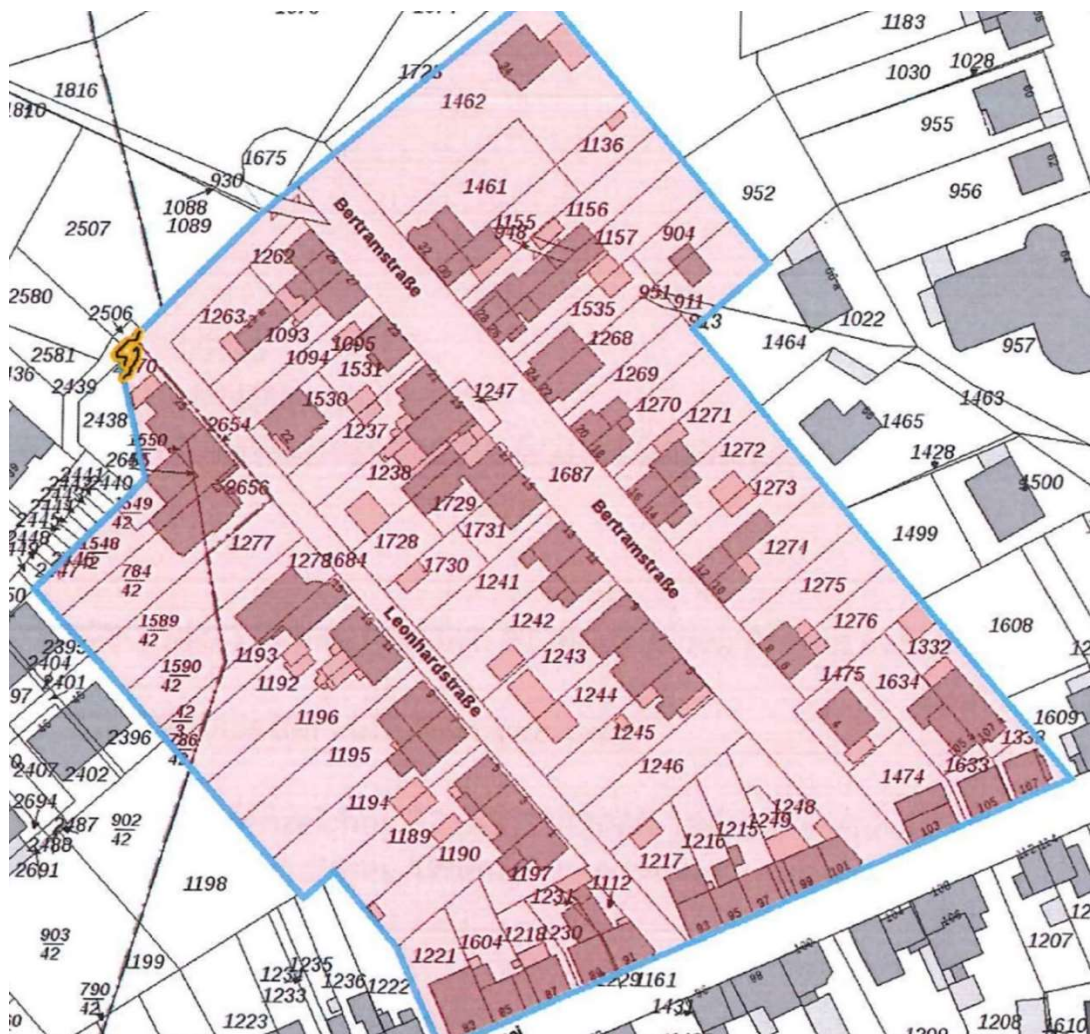
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.



Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bauarbeiten generell sofort einzustellen sind, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/ Merkblatt f r Baugrund eingriffe.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_f_r_Baugrund_eingriffe.pdf)



<p><b>Bezirksregierung Düsseldorf</b></p>		<p><b>Legende</b></p>	
<p><b>Aktenzeichen :</b> 22.5-3-5382060-186/19</p>		<p> ausgewertete Fläche(n)</p>	<p> Laufgraben</p>
<p>Maßstab : 1:2.000 Datum : 26.03.2019</p>		<p> Blindgängerverdacht</p>	<p> Panzergraben</p>
		<p> geräumte Blindgänger</p>	<p> Schützenloch</p>
		<p> geräumte Fläche</p>	<p> Stellung</p>
		<p> Detektion nicht möglich</p>	<p> militär. Anlage</p>
		<p> Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich</p>	
		<p> Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen</p>	
<p>Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. <b>Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</b></p>			

### 13.2 Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Planung von Bauvorhaben sind deren Energieeffizienz zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen. Dachform, -neigung und Ausrichtung sind 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](http://www.rhein-sieg-solar.de)  
Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEWärmeG, ENEV) wird verwiesen.

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz