

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 73/5

Bereich nördlich der Straßenverkehrsfläche „Schwarzdornweg“
im Stadtteil Kaldauen

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. der
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 19.11.2020
(Textänderungen/-ergänzungen sind kursiv dargestellt.)

Inhaltsverzeichnis

Begründung - Teil I

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Verfahrensablauf**
- 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan / Schutzgebiete
- 5. Bestandssituation**
 - 5.1 Bauliche Nutzung
 - 5.2 Topographische Situation
- 6. Inhalt der Planung**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4. Stellplätze und Garagen
 - 6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW
- 7. Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
 - 8.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 8.3. Abfallentsorgung
- 9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen**
- 10. *Boden / Altlasten***
- 11. Lärmimmissionen**
 - 11.1 Fluglärm
 - 11.2 Straßenverkehr
 - 11.3 Sportanlagen
 - 11.4 Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen
- 12. Belange des Artenschutzes**
- 13. *Einsatz erneuerbarer Energien***
- 14. Bodenordnung und Kosten**
- 15. Hinweise**

Begründung - Teil II

Umweltbericht, Stand: 27.08.2020 (HKR Landschaftsarchitekten, Waldbröl)

Anlagen

1. **Schalltechnisches Gutachten**, Stand: 12.02.2020 (Graner und Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach)
2. **Artenschutzprüfung (Vorprüfung)**, Stand: 08.11.2019 (Faunistische Gutachten, Dipl.-Biologe W. Knickmeier, Lohmar)
3. **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**, Stand: 27.08.2020 (HKR Landschaftsarchitekten, Waldbröl)
4. **Geotechnischer Bericht – Baugrundgutachten gem. DIN 4020**, Stand: 30.04.2020 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn)
5. **Ergebnisbericht der Deklarationsuntersuchung des Auffüllungsmaterials**, Stand: 11.05.2020 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn)
6. **Ergebnisbericht der nutzungsspezifischen Altlastenuntersuchung**, Stand: 22.05.2020 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn)
7. **Ergebnisbericht zur Nachuntersuchung auf AT4 und Brennwert**, Stand: 22.06.2020 (Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn)

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 10.09.2019 wurde seitens eines privaten Grundstückseigentümers, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohnbauprojekt im Siegburger Stadtteil Kaldauen beantragt. Das rund 1500 qm große Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der bebauten Grundstücke Hauptstraße Nr. 36, 38 und 40, nördlich des im Jahr 2019/2020 errichteten Schwarzdornweges. Der Antragsteller plant die Realisierung von Wohngebäuden mit jeweils maximal 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern. Im nachfolgenden städtebaulichen Entwurf sind beispielhaft ein Einzelhaus (Einfamilienhaus) und ein Doppelhaus dargestellt. Die Grundstücke sollen über den Schwarzdornweg (Abb. 1 „Planstraße“) erschlossen werden.



Abb.1 – Städtebaulicher Entwurf

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Braschoß, Flur 33, innerhalb des Siegburger Stadtteils Kaldauen östlich des Siegburger Zentrums und umfasst den südöstlichen Bereich des Flurstücks 218.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

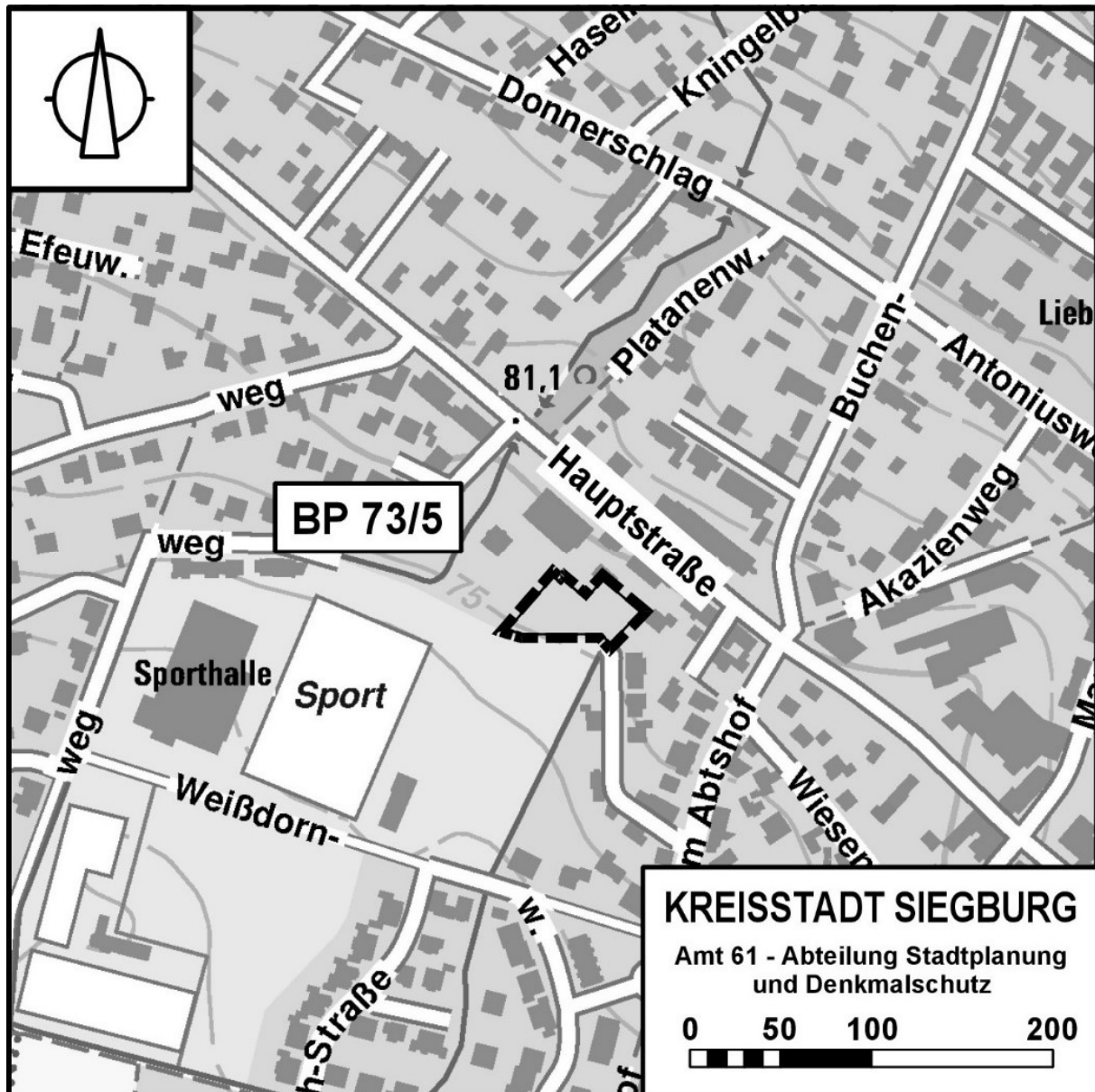


Abb. 2 – Übersichtsplan

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 24.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 73/5 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11. bis einschließlich 23.12.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden ausschließlich von behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Nach der frühzeitigen Beteiligung sind diverse Gutachten und Fachbeiträge erstellt worden (Umweltbericht, schalltechnisches Gutachten, Baugrundgutachten, Deklarationsuntersuchung des Auffüllungsmaterials, nutzungsspezifische Altlastenuntersuchung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung).

Im Rahmen der Auswertung der v.g. Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem Entwurf des BP 73/5 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage des Planentwurfs) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage überarbeitet.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde 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. 73/5 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).

4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens ist nicht erforderlich.

4.3 Bebauungsplan

Bislang gelten im Plangebiet die Bestimmungen des seit dem 25.06.1983 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 73/3, der im vergangenen Jahr entlang der Hauptstraße teils geändert wurde (1. Änderung des BP 73/3). Das Plangebiet liegt bislang in einem nicht überbaubaren Bereich innerhalb eines festgesetzten „Mischgebietes“ (MI) gem. § 6 BauNVO. Südlich grenzt ein festgesetztes „Reines Wohngebiet“ und östlich ein festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet“ an.

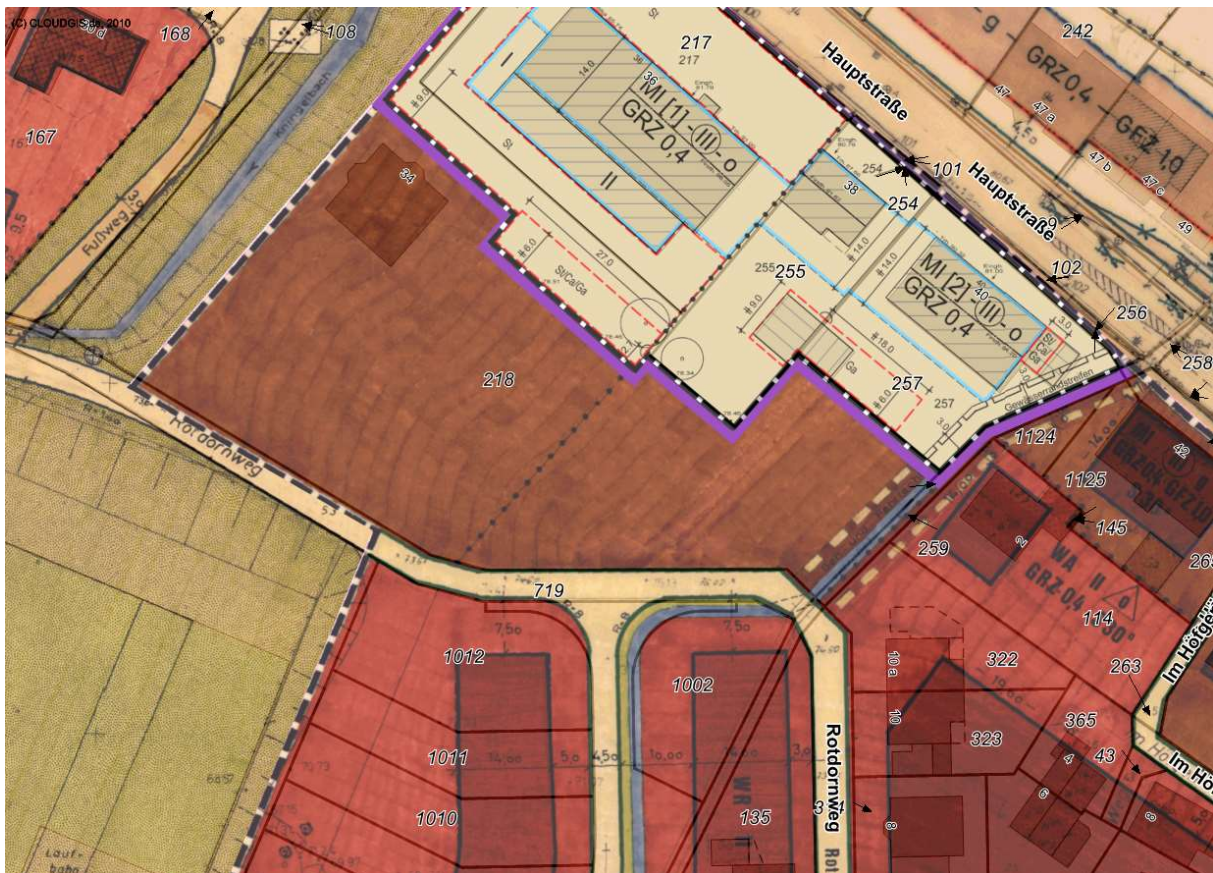


Abb. 3 – Rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung

4.4 Landschaftsplan / Schutzgebiete

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

5. Bestandssituation

5.1. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit Teil einer privaten Rasenfläche mit vereinzelt Obstgehölzen. Nördlich grenzen die bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße, südlich der Sportplatz des SSV Kaldauen, das im Bau befindliche Wohngebiet entlang der neuen Straße „Schwarzdornweg“ und östlich ein teils verrohrter Entwässerungsgraben und die vorhandene Wohnbebauung entlang des Rottornweges, an.



Abb. 4 und 5 – Luftbild / Schrägluftbild (2015)

5.2. Topographische Situation

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Osten nach Westen auf. Ebenso besteht ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten in Richtung der Wendeanlage „Schwarzdornweg“. Direkt entlang dieser Wendeanlage verläuft ein Böschungsbereich mit einem Höhenunterschied von ca. 2 Metern.

6. Inhalt der Planung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 73/3 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/5 als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das WA dient als Übergang zwischen dem festgesetzten „Mischgebiet“ entlang der Hauptstraße und dem festgesetzten „Reinen Wohngebiet“ im Bereich des Schwarzdornweges.

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Im Plangebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke zulässig.

Da das Plangebiet vollständig im Nachtschutzgebiet des Flughafens Köln/Bonn liegt, wird auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) verwiesen, wonach das Errichten von Wohnungen nicht gestattet ist, sowie auf die Ausnahmeregelung unter § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG, die die Errichtung von Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans erlaubt, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Die im WA nach BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig. Bedingung für die Zulassung ist, dass es sich um Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke handelt, die nicht unter das Bauverbot gem. § 5 Abs. 1 des Fluglärmgesetzes (FlulärmG) fallen. Es sollen nur Nutzungen zugelassen werden, die mit der Eigenart des Gebiets vereinbar sind bzw. nicht geeignet sind, das Wohnen im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung zu stören.

Auszug aus dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)

§ 5 – Bauverbote

(1) In einem Lärmschutzbereich dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

(...)

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

(...)

(4) Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs eine Baugenehmigung erteilt worden ist, sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs hätte begonnen werden dürfen.

Die im WA nach BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind in Hinblick auf eine mögliche Störwirkung im Plangebiet und seiner Umgebung nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können.

Da die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insbesondere wegen der nicht auszuschließenden Störwirkung / Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung und ihres teils hohen Flächenbedarfs mit dem Gebietscharakter nicht vereinbar sind, werden sie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und *Trauf- und Firsthöhen*) orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist innerhalb des Plangebietes mit dem Wert 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und der Festsetzung der das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Unter Bezugnahme auf den Gebäudebestand und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/3 werden im Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um eine unverhältnismäßig hohe Bebauung auszuschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, werden in den Bebauungsplan *Trauf- und Firsthöhen* aufgenommen.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, ist im Plangebiet die offene Bauweise mit einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen.

Zwecks Erweiterung des individuellen Gestaltungsspielraumes können im Plangebiet die Baugrenzen durch bestimmte Gebäudeteile in begrenztem Umfang überschritten werden.

6.4 Stellplätze und Garagen

In Hinblick auf die Bestandsbebauung in der Umgebung des Plangebietes sind offene Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandflächen und auf den für Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzten Flächen vorgesehen. Aufgrund der Hanglage können Garagen in den Untergeschossen integriert werden. Offene Stellplätze dürfen auch innerhalb der Vorfläche zwischen der südlichen, straßenseitigen Grundstücksgrenze und den überbaubaren Grundstücksflächen platziert werden, sofern es sich um notwendige Stellplätze im Bereich erforderlicher Zuwegungen handelt.

6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Mittels der Begrenzung der Wohneinheiten wird eine geringe städtebauliche Dichte im Plangebiet gewährleistet.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

Um eine negative Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu vermeiden, sollen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Festsetzungen sollen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

6.6.1 Dachform

In Hinblick auf die vorhandenen Dächer in der Umgebung wird als zulässige Dachform *für Hauptdächer* das Satteldach und das versetzte Pultdach festgesetzt *mit einer Dachneigung von 35° bis 45°*. Unter Bezugnahme auf die grünordnerische Festsetzung zur Dachbegrünung wird als zulässige Dachform für Garagen und Carports das Flachdach festgesetzt. In Hinblick auf den o.g. Gestaltungsspielraum sind Dachform und -neigung von Nebendächern bzw. Nebenbaukörpern frei wählbar.

6.6.2 Drempe

Unter Bezugnahme auf die Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 73/3 und die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Bereich des Schwarzdornweges, werden Drempe oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses ausgeschlossen.

6.6.3 Gestaltung von Doppelhäusern

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Doppelhäuser in ihrer Ausführung hinsichtlich Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

7. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sollen über *die Straßenverkehrsfläche „Schwarzdornweg“* erschlossen werden, die nach ihrer Fertigstellung als *öffentliche Straße gewidmet werden soll*. Das Plangebiet ist u.a. über die nahe gelegene Wahnbachtalstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die Kanalleitungen (Trennsystem) im Bereich des Schwarzdornweges einzuleiten. *Es besteht Anschlusszwang*. Die Leitungen sind ausreichend dimensioniert.

8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet *wird* an das vorhandene Leitungssystem im Bereich des Schwarzdornweges angeschlossen.

8.3 Abfallentsorgung

Das Plangebiet grenzt an die Wendeanlage am nördlichen Ende der Straßenverkehrsfläche „Schwarzdornweg“.

Müll und Abfälle sollen im Bereich des Schwarzdornweges entsorgt werden.

Die Fahrbahn des Schwarzdornweges einschließlich des Wendehammers ist in Bezug auf die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen (Dreiachser) ausreichend dimensioniert.

9. 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. § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt. Geprüft wurde, welche erheblichen Umweltauswirkungen sich unmittelbar aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73/5 ergeben können und welche erheblichen Einwirkungen im Geltungsbereich aus der Umgebung zu erwarten sind.

Im Plangebiet sollen vorhandene Bäume teils erhalten werden. Auf Grundlage der v.g. Prüfung werden im Bebauungsplan außerdem folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

- *Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten (G1).*
- *Für den Verlust von 3 Obstbäumen sind innerhalb des Plangebietes 3 neue Obstbaumhochstämme zu pflanzen (G2).*
- *Garagen-/Carportdächer sind extensiv zu begrünen (G3).*

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass bei Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen G1 bis G3 durch das Vorhaben dennoch insgesamt ein Verlust von 5274 ökologischen Wertpunkten für den Eingriff in die Biotopfunktion entsteht. Innerhalb des Plangebietes und im näheren Umfeld stehen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Der Ankauf von Ökopunkten (Ausgleichsmaßnahme A1) ist quantitativ und qualitativ geeignet, die Eingriffe in die Biotopfunktion durch das Planvorhaben adäquat zu kompensieren.

Da das Ökokonto der Stadt Siegburg kein ausreichendes Guthaben aufweist, erfolgt der Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarfs durch Ablösung aus dem Ökokonto der Stadt Lohmar. Über den Ankauf von Ökopunkten ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem „Vorhabenträger“ und der Stadt Lohmar zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Unter der Voraussetzung, dass die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft erhalten werden, bestehen gegen die Planung aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 3) zu entnehmen.

10. Boden / Altlasten

Durch die Realisierung der Planung kommt es auf einer Fläche von rund 530 qm zu Neuversiegelung von anthropogenen Böden. Dieser Eingriff ist erheblich, jedoch nicht als ausgleichspflichtig anzusehen. Für die Ermittlung des Eingriffs in das Bodenpotenzial wurde das Bodenbewertungsverfahren Modell "Oberberg" zugrunde gelegt.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist eine Altablagerungshinweisfläche erfasst. Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurden auf dem gesamten Untersuchungsgelände Auffüllungen mit Mutterboden und Sand sowie in Teilbereichen Fremdmaterialien gefunden. Im Ergebnisbericht der angefügten nutzungsspezifischen Altlastenuntersuchung wurden Auffüllungsmächtigkeiten der Altablagerungen zwischen 0,45 m und 3,85 m festgestellt.

Eine Bebauung des Grundstücks ist nur mit einem gründungstechnischen Mehraufwand möglich.

Das Grundstück steht entsprechend der Untersuchungsergebnisse für die sensible Nutzung als Kinderspielfläche zur Verfügung.

Gefährliche Schadstoffgehalte wurden bei den Bodenluft-Untersuchungen nicht festgestellt.

Gem. Empfehlung des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH, 2020 ist eine fachtechnische Überwachung der belasteten Böden und eine fachgerechte Entsorgung auf eine Deponie vorzunehmen, um eine Verlagerung der schadstoffbelasteten Materialien in die Umgebung zu verhindern.

Im Ergebnisbericht der Deklarationsuntersuchung wurde festgestellt, dass das untersuchte Material von zwei Mischproben aufgrund der Einstufung in die Zuordnungsklasse Z2 nur für den eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen geeignet ist.

Im Ergebnisbericht zur Nachuntersuchung auf AT4 und Brennwert wurde festgestellt, dass aufgrund der nachuntersuchten Stoffe die Einstufung in die Deponieklasse DK 2 bestehen bleibt.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung), dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 3) und den Untersuchungsberichten des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH (Anlagen 4 bis 7) zu entnehmen.

11. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die vorhandenen Geräuschimmissionen (Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Sportplatzgeräusche) untersucht. Das Untersuchungsergebnis wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Anlage 1) dokumentiert.

11.1 Fluglärm

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch Verordnung vom 07.12.2011 festgesetzten Nachtschutzgebietes des Flughafens Köln/Bonn, unterhalb der An- und Abflugrouten und in der LAI-Planungszone. Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich IV zugrunde gelegt. Somit ist eine neue Wohnbebauung nur ausnahmsweise möglich. Voraussetzung ist die rechtsverbindliche Festsetzung entsprechender Schallschutzmaßnahmen.

Im Planbereich ist mit Fluglärmimmissionen am Tag und in der Nacht zu rechnen.

11.2 Straßenverkehr

Die Berechnung der Straßenverkehrslärm-Immissionen wurde nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) durchgeführt. Für den Planbereich wurde festgestellt, dass keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen erforderlich sind, die über die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des Fluglärms hinausgehen.

11.3 Sportanlagen

Die von der benachbarten Sportanlage auf der Südwestseite des Plangebietes ausgehenden Geräuscheinwirkungen wurden untersucht. Die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gem. der Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchG – werden erfüllt, da die Beurteilungspegel werktags/sonntags für die untersuchten Nutzungsszenarien deutlich unter den Immissionswerten liegen.

11.4 Lärmpegelbereiche und passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm festgesetzt worden.

Es wurde festgelegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthalts-/ Büroräumen bewerte Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res.}$) aufweisen müssen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66-70 db(A) erforderlich sind.

Aufgrund der Lage in der Nacht-Schutzzone ist im 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.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Planung im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften möglich ist.

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Gutachten (Anlage 1) und dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

12. Belange des Artenschutzes

Um die artenschutzfachliche Bedeutung und Betroffenheit der potenziellen Artvorkommen im geplanten Eingriffsbereich einschätzen zu können, wurde eine Artenschutzprüfung (Vorprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG) durchgeführt (Anlage 2).

Im Vorhabenbereich konnten lediglich planungsrelevante Arten als Nahrungsgast oder querend festgestellt werden. Dabei handelte es sich um einzelne jagende Zwergfledermäuse und eine überfliegende Fransenfledermaus.

Für beide Arten stellt der Vorhabenbereich keinen wichtigen (essentiellen) Lebensraum dar. Die Zwergfledermäuse haben weiter westlich zumindest ebenso gut geeignete Jagdmöglichkeiten. Das Überfliegen wird auch weiterhin ermöglicht.

Fledermausquartiere sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Hinweise auf eine Nutzung der betroffenen und angrenzenden Flächen durch weitere planungsrelevante Arten liegen nicht vor. Die Überprüfung der vorkommenden Arten erfolgte Mitte bis Ende Mai 2018 und im Oktober 2019, so dass eine Vielzahl von Arten bei entsprechendem Vorkommen hätte nachgewiesen werden können.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Fällzeitbeschränkung) mit ausreichender Sicherheit davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 45 Abs. 5 BNatSchG nicht verwirklicht werden.

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Fachbeitrag (Anlage 2) zu entnehmen.

13. Einsatz erneuerbarer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen erneuerbare Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom genutzt, sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen werden. Durch Ausrichtung der Dachflächen nach Südwesten wird die Möglichkeit geschaffen, solare Energie zu nutzen. Alternativ ist der Einsatz von Geothermie geplant.

Gem. Solardachkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist im Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotenzial zwischen 1.006 und 1.021 kwh/qm/Jahr vorhanden.

14. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

15. Hinweise

15.1 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich einer archäologisch relevanten Fläche.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Rheinland (LVR)- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15.2 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“- anzuzeigen.

Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

15.3 Gewässerschutz

Entlang des vorhandenen Grabens am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Gewässerrandstreifen gem. den Bestimmungen des § 31 des Landeswassergesetzes (LWG) von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

15.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises eine Altablagerungshinweisfläche nachrichtlich erfasst. Die Fläche wurde durch Luftbildinterpretation und Auswertung historischer Karten ermittelt. In der DGK-5 von 1966 sind mehrere Fischteiche zu erkennen.



Abb.6 - Altlasten- und Hinweisflächenkarte (Ausschnitt)