

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Begründung**

zum

## **Bebauungsplan Nr. 17/3** **„An den Eichen“**

Bereich des vorhandenen Wohngebietes entlang der Verkehrsfläche „An den Eichen“ zwischen dem Nordfriedhof und der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Poststraße“ in der Siegburger Nordstadt

**ENTWURF** zum Satzungsbeschluss  
*(Änderungen/Ergänzungen sind 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 .....	6
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....	7
4.1. Regionalplan .....	7
4.2. Flächennutzungsplan .....	7
4.3. Bebauungsplan .....	8
4.4. Landschaftsplan / Schutzgebiete .....	8
5. Derzeitige Nutzung .....	9
6. Inhalt der Planung .....	10
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	11
6.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	11
6.5. Verkehrsflächen .....	11
6.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW .....	11
7. Erschließung .....	11
8. Ver- und Entsorgung .....	11
8.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	11
8.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation .....	12
8.3. Abfallentsorgung .....	12
9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen .....	12
10. Lärmimmissionen .....	12
10.1. Verkehrslärm.....	13
10.2. Fluglärm .....	13
10.3. Maßnahmen zum Schallschutz.....	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, November 2019, aktualisiert am 30.09.2020

2. Schalltechnisches Prognosegutachten  
Graner und Partner Ingenieure, 51465 Bergisch Gladbach, 31.10.2019

## 1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Siegburger Zentrums in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Verkehrsfläche „An den Eichen“ zwischen dem Nordfriedhof und der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Poststraße“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rund 1,5 Hektar große Fläche und ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

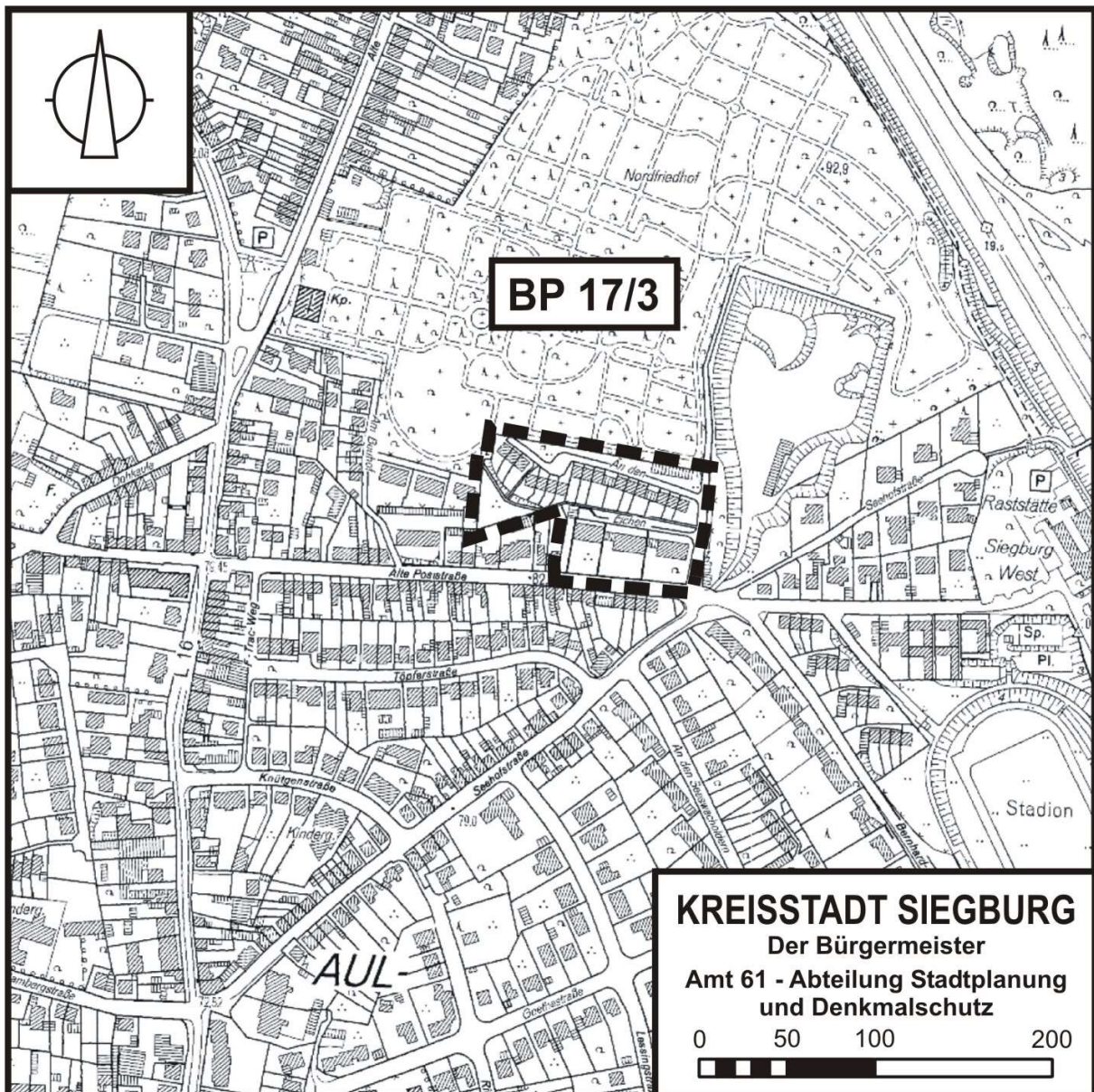


Abb.1 - Auszug aus der Deutschen Grundkarte

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ein zur Prüfung vorliegender Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf einer annähernd dreieckförmigen, begrünten Fläche (Flurstück 4334) zwischen dem Nordfriedhof und bebauten Grundstücken entlang der Verkehrsflächen „Alte Poststraße“, „Am Beuhof“ und „An den Eichen“.



Abb.2 - Auszug aus der Liegenschaftskarte (Blaue Flächen = Flächen in städtischem Eigentum)

Die v.g. Planung beinhaltet die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes mit 7 Wohneinheiten auf einer 936 qm großen Grünfläche in rückwärtiger Lage, die nur von den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Beuhof“ und „An den Eichen“ über schmale Privatwege, vorbei an vorhandenen Wohnhäusern, erreichbar ist. Das Erschließungskonzept der Antragsteller sieht eine fußläufige und leitungsmäßige Erschließung des Flurstücks 4334 von der schmalen Anliegerstraße „Am Beuhof“ über das westlich angrenzende, mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Flurstück 8058 vor. Mit Fahrzeugen soll das Flurstück 4334 ausschließlich über die vorhandene, in privatem Eigentum stehende Gemeinschaftstiefgarage, die westlich an das Flurstück 4334 angrenzt und von der Verkehrsfläche „Am Beuhof“ erschlossen wird, in Verbindung mit einer Tiefgaragen-Erweiterung erreichbar sein. Problematisch erscheinen in diesem Zusammenhang u.a. die Themen Anlieferung, Müllentsorgung, Erreichbarkeit, insbesondere im Notfall.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebietes „Am Beuhof“ wurden im Jahr 2001 mittels Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP 17/2) geschaffen. Die nur 4,75 Meter breite Anliegerstraße „Am Beuhof“ wurde als Erschließungsfläche für eine begrenzte Zahl von Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten in Form einer Stichstraße konzipiert, die sowohl nördlich als auch östlich vor einem bebauten Grundstück endet. (Am östlichen Ende der Stichstraße wurde das letzte Mehrfamilienhaus in der Baureihe so platziert, dass es nicht mehr möglich ist, die Stichstraße für eine Erweiterung der Wohnbebauung zu verlängern.) Die Straße „Am Beuhof“ erscheint aufgrund der bereits vorhandenen, beengten räumlichen Verhältnisse, als Erschließungsfläche für weitere Wohnbebauung nicht geeignet.

Da das Flurstück 4334 bislang in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, wäre das v.g. Vorhaben zulässig, unter der Annahme, dass es sich nach der Art und dem Maß der baulichen

Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus städtischer Sicht handelt es sich bei dem Flurstück 4334 jedoch um ein derzeit nicht bebaubares Grundstück (Gartenland) innerhalb eines unbepflanzten Innenbereichs gem. § 34 BauGB bzw. um ein Bauvorhaben, das sich aufgrund der Lage in zweiter Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit gem. der Bestimmungen des § 34 BauGB nicht zulässig ist.

Durch den v.g. Antrag auf Vorbescheid wurde die Frage aufgeworfen, ob im beschriebenen Bereich, eine bauliche Verdichtung möglich sein soll oder die vorhandenen Grünflächen erhalten werden sollen.

In Hinblick auf das seit Jahren im Stadtgebiet verfolgte Ziel, Grün-/ Gartenflächen möglichst zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu sichern, und in Hinblick auf die Vorgabe des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB), wurde seitens der Stadt beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Verbindung mit dem Ausschluss neuer Bebauung in rückwärtigen Grundstücksbereichen bzw. in zweiter Reihe, um u.a. beengte städtebauliche Verhältnisse verhindern und die Erhaltung angenehmer und gesunder Wohnverhältnisse in Verbindung mit dem Schutz von Natur, Landschaft und Klima, gewährleisten zu können.

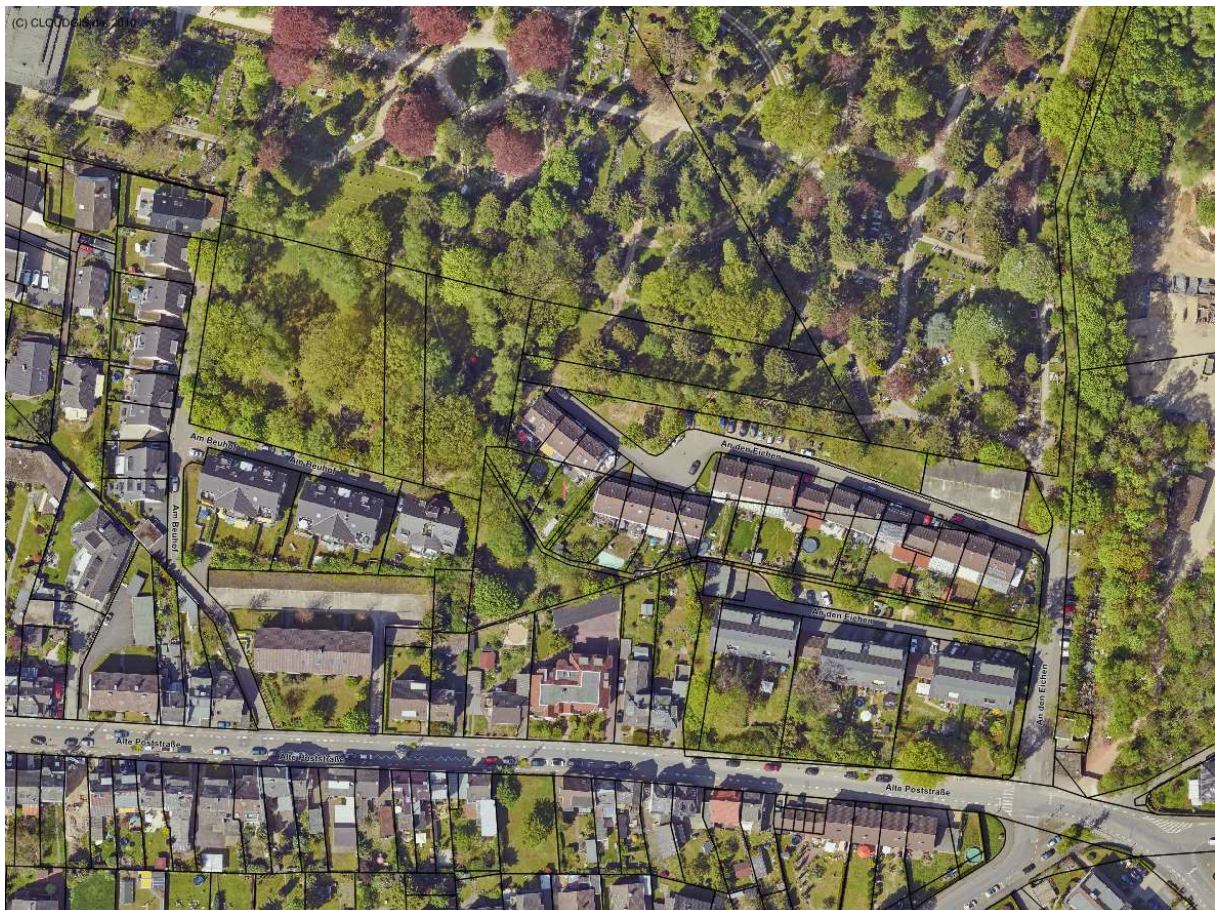


Abb.3 - Luftbild

Die Erhaltung vorhandener Grünflächen wird im Rahmen der Abwägung vorrangig eingestuft, da dem Plangebiet eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. An erster Stelle durch das Flurstück 4334, das aktuell stark mit Gehölzen bewachsen ist, darunter hochwüchsige Bäume, aber auch durch die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen, die durch die dort wachsenden Bäume eine wichtige Funktion als Vernetzungselement besitzen.

Der parkartige Charakter des Flurstücks 4334 lehnt sich deutlich an die Strukturen des angrenzenden Friedhofsgeländes an. Die Einheit mit dem Friedhofsgelände kommt einerseits dadurch zum Ausdruck,

dass sich das Gelände dieses Grundstücks wie eine auf gleicher Ebene ausgebildete Terrasse zwischen die Bebauung im Norden und Süden schiebt, von der sie durch Geländesprünge stark abgesetzt ist, andererseits durch den vergleichbaren Baumbestand mit teilweise ausladenden Altbäumen. (Blutbuche, Eiche, u.a.). Die Altbäume sind Teil einer zusammenhängenden Baumreihe, die sich bis auf das Gelände des Friedhofs erstreckt. Insofern bildet das Flurstücks 4334 sowohl geländemorphologisch als auch ökologisch eine Einheit mit dem Gelände des Nordfriedhofs und stellt gleichzeitig ein wichtiges räumliches und funktionales Verbundelement zu den angrenzenden Wohnbereichen dar und ermöglicht eine Vernetzung mit den das Plangebiet umgebenden Flächen.

Unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung sieht der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen entlang der vorhandenen Erschließungsflächen vor, während die übrigen Grundstücksteile von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Möglichkeit zur Erweiterung vorhandener Häuser bleibt erhalten, da überbaubare Grundstücksflächen teils über den Gebäudebestand hinausgehend festgelegt wurden. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind auch zukünftig Nebenanlagen zulässig.

Zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wurden neben den flächenbezogenen Bestimmungen auch höhenbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Einzelheiten werden unter Punkt 6 beschrieben.

Die Bebauungsplan-Festsetzungen schaffen klar ablesbares Baurecht und dienen somit der Rechtssicherheit. Insgesamt wurden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.01 bis einschließlich 23.02.2018 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

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

In der Planzeichnung wurde das Wohngebiet in zwei Bereiche unterteilt. Die mittig des Plangebietes liegende Verkehrsfläche „An den Eichen“ wurde als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt 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, zu passiven Schallschutzmaßnahmen sowie mehrere Hinweise aufgenommen.

Am 25.06.2019 beschloss der Planungsausschuss, den Bebauungsplan nicht weiter im beschleunigten Verfahren, sondern im Regelverfahren aufzustellen.

Per dringlicher Entscheidung nach § 60 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 09.03.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17/3 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte am 14.08.2020. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.08. bis 25.09.2020 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 privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage nur noch durch Hinweise ergänzt und redaktionell überarbeitet.

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. 17/3 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.4 - 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). Nördlich grenzt eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“, östlich eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an das Plangebiet an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb.5 - Auszug aus dem FNP



#### 4.3 Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes 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.

#### 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

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

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises, innerhalb eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (L).



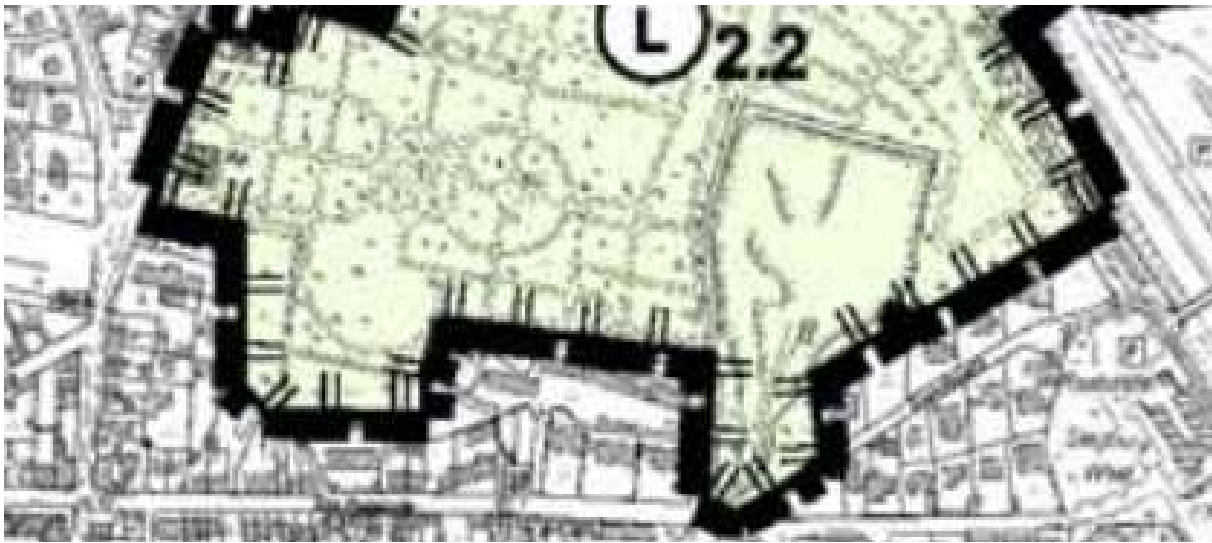


Abb.6 - Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7

## 5. Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet sind mehrgeschossige Wohngebäude in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen mit unterschiedlich großen Gartenflächen, teils mit Baumbestand, vorhanden. Die nördliche Baureihe umfasst 16 Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen, die südliche Baureihe drei Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen (Erd- und Obergeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss). Alle Gebäude wurden mit Satteldach errichtet.

Die nicht überbauten Flächen im Plangebiet sind weitgehend begrünt (Gärten und Randstreifen entlang der Verkehrsflächen).

Pkw werden in Garagen und auf befestigten Flächen vor den Wohngebäuden abgestellt.

Auf der Westseite des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit parkartigem Charakter.



Abb.7 - Schrägluftbild

## 6. Inhalt der Planung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Bezugnahme auf den vorhandenen Charakter des Baugebietes wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gem. § 3 Abs. 1 BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Wegen der potenziellen Konfliktrichtigkeit zwischen Wohn- und nicht Wohnnutzung werden die nachfolgende genannten Nutzungen und Anlagen, die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, im Plangebiet ausgeschlossen:

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO) und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) werden im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen. *Bedingung für die Zulassung ist u.a., dass es sich um Nutzungen handelt, die nicht unter das Bauverbot gem. § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlulärmG) fallen.* Weiterhin 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. Die Zulassungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Höchstwert für Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

#### 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet.

#### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung des einheitlichen Erscheinungsbildes der im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden in den Bebauungsplan Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen.

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

Unter Bezugnahme auf die vorhandene städtebauliche Struktur wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Im Plangebiet sind in bestimmten Fällen Überschreitungen der Baugrenze in begrenztem Umfang zulässig.

### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Unter Bezugnahme auf die Bestandsbebauung wird die Zulässigkeit von Garagen sowie PKW-Stellplätzen ohne und mit Überdachung (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen wirken zu können.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die Größe der Nebenanlagen wird jedoch begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

### **6.5 Verkehrsflächen**

Die am nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes liegende Straße „An den Eichen“ sowie eine Teilfläche der Verkehrsfläche „Alte Poststraße“ befinden sich in städtischem Eigentum und werden gemäß ihrer bisherigen Nutzung als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Die mittig des Plangebietes liegende Verkehrsfläche „An den Eichen“ dient als Erschließungsfläche für die vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 1, 3 und 5, befindet sich in privatem Eigentum und wird deshalb als „private Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

### **6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**

Um zukünftig eine negative Beeinflussung des Erscheinungsbildes im jeweiligen Straßenzug ausschließen zu können, wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich an der vorhandenen Dachlandschaft im Plangebiet und seiner Umgebung orientieren.

Die Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen nimmt Bezug auf die unter Pkt. 2 beschriebene Bedeutung und Qualität der im Plangebiet vorhandenen Grünflächen.

## **7. Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die „Alte Poststraße“ und die Straßenverkehrsfläche „An den Eichen“ erschlossen.

Das Plangebiet ist über die „Aulgasse“, die westlich an die „Alte Poststraße“ anschließt, sowie die nahe gelegene „Zeithstraße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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

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

Im Plangebiet sind öffentliche Kanalleitungen vorhanden (Mischsystem). Änderungen im Bereich der Kanalisation sind nicht erforderlich.

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

Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen 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**

Im Plangebiet werden keine neuen Verkehrsflächen (Straßen, Wohnwege, Wendeanlagen) ausgewiesen. Müll und Abfälle sollen wie bisher, auch zukünftig, im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen „An den Eichen“ entsorgt werden. Die vorhandene Straßenfläche ist für Müllfahrzeuge 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.

§ 1a BauGB enthält u.a. ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie z.B. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie die Vorgabe, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im nachfolgenden Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird u.a. ausgeführt, dass sich das Plangebiet durch mehrere Besonderheiten auszeichnet, wodurch ihm eine besondere ökologische Bedeutung zukommt. An erster Stelle durch das Flurstück 4334 am westlichen Rand des Plangebietes, das aktuell stark mit Gehölzen bewachsen ist, darunter hochwüchsige Bäume, aber auch durch die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen, die durch die dort wachsenden Bäume eine wichtige Funktion als Vernetzungselement besitzen.

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

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erkennen.

U.a. wirken sich der Erhalt von Grünflächen und die Begrenzung der Bebauung positiv auf das Lokalklima und somit auf das Stadtklima insgesamt aus. Eine lokale Beeinträchtigung der Böden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Minimum vermindert.

Der Kompensationsbedarf für potentiell erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt wurde im Umweltbericht anhand einer Flächenbilanzierung des Ausgangs- und Planzustandes ermittelt.

Die Ausgestaltung möglicher Kompensationsmaßnahmen ist nicht notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen im Plangebiet weiterhin nicht nur gepflegt sondern auch entwickelt werden. Der berechnete, sehr geringe Kompensationsbedarf wird damit als ausgeglichen betrachtet.

## **10. 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.

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

### 10.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Poststraße“ beaufschlagt, darüber hinaus von der 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 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) erforderlich sind.

### 10.2 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 befindet sich in der Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs. Aufgrund der Lage ist die Festlegung passiver baulicher Maßnahmen im geräuschkrautig vorbelasteten Plangebiet erforderlich.



Abb.8 - Übersichtskarte Lärmschutzbereich (Die Nacht-Schutzzone ist lila schraffiert.)

### 10.3 Maßnahmen zum Schallschutz

*Da das Plangebiet in der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn liegt, wird auf § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) verwiesen, wonach das Errichten von Wohnungen grundsätzlich 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, so wie in diesem Fall.*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan aufgrund des v.g. 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) 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.

## 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.

*Der Gutachter gelangt zu der Einschätzung, dass das Gelände keine oder nur eine vergleichsweise geringe aktuelle Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten besitzt. Diese Prognose stützt sich auf eine einmalige Begehung, die insgesamt nicht ausreicht, um belastbare Aussagen zu treffen. Daher sind vertiefende Nachuntersuchungen erforderlich, um zu belegen, dass es durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) kommt. Aktuell sind keine Erfordernisse für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der Tierwelt zu erkennen. Dies gilt auch mit Blick auf mögliche spezifische Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44, Abs. 5 BNatSchG. Solche funktionserhaltenden Maßnahmen [so genannte CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures)] dienen im Allgemeinen dem Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitats, im räumlichen Zusammenhang, die vorhabenbedingt beeinträchtigt werden. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitats, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, müssen die Maßnahmen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden.*

*Ebenso ist eine Überprüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG in diesem Zusammenhang bislang nicht offensichtlich.*

*Generell ist damit zu beachten, 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. Die hier vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung bildet dafür keine ausreichende Grundlage, weil z.B. nicht ausreichend auf mögliche Fledermausquartiere hin geprüft werden konnte, und die meisten Vogelarten bereits ihre Brutreviere verlassen haben. Außerdem ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich verboten ist, Gehölze während der allgemeinen Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.*

*Weitergehende vertiefende tierökologische Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt oder im Vorgriff auf mögliche Baumaßnahmen mit unbestimmtem Termin werden grundsätzlich als nicht sinnvoll erachtet, da spätere Veränderungen hinsichtlich der Besiedlung durch die Tiere nicht von vornherein ausgeschlossen werden können.*

*Unabhängig von der hier vorgenommenen, eher geringen artenschutzfachlichen Voreinschätzung des Plangebietes, besitzt dieses aber vor allem in Bezug auf das aktuell unbebaute Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 4334 im Südwesten eine besondere ökologische Bedeutung. Es empfiehlt sich das genannte Grundstück aufgrund seiner wichtigen Verbund- und Vernetzungsfunktion nicht zu bebauen, und den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, zumal die Zugänglichkeit des Flurstücks wegen der schwierigen topografischen Verhältnisse generell stark eingeschränkt ist.*

*Ebenso sollten die straßenbegleitenden, breiten Grünstreifen erhalten bleiben und keinesfalls weiter (teil)versiegelt werden, z.B. durch Stellplätze für Kraftfahrzeuge. Deren ökologische Bedeutung könnte durch die partielle Anpflanzung von Staudenbeeten anstelle der vorhandenen Rasenflächen (noch) erheblich aufgewertet werden. Das dadurch geschaffene Blütenangebot kann eine wichtige Nahrungsressource für Insekten darstellen, und damit diesbezüglich einen gewissen Ausgleich für die häufig blütenarmen Privatgärten und öffentlichen Bereiche der Innenstadt bilden.“*

Um Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften auch zukünftig verhindern zu können, wird in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG hingewiesen, und darauf, 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.

## **12. Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Die auf der Nordseite des Plangebietes vorhandene Straßenfläche „An den Eichen“ und die das Plangebiet umgebenden Straßenflächen sind städtisches Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

## **13. Hinweise**

### **13.1 Altlasten**

Im südöstlichen 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 Topographischen Karte TK 25 von 1941 und in Kriegsluftbildern ist eine Abgrabung bzw. ein Geländeeinschnitt erkennbar.

Zum heutigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass hier in der Vergangenheit Abfallstoffe abgelagert worden sind. Dem Rhein-Sieg-Kreis liegen auch keine umweltgeologischen Informationen bzw. Gutachten vor, die aus Altlastensicht eine abschließende Bewertung zulassen würden.



Abb.9 – Auszug aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster

Der Textteil des Bebauungsplanes enthält folgenden Hinweis:

„Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist gem. § 2 Abs. 1 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) NRW unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, usw.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.“



### **13.2 Bodendenkmalschutz**

Hinweise auf Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes liegen nicht vor.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW wird verwiesen. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder dem 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.

### **13.3 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.

Die Festsetzung im Bebauungsplan ermöglichen die Nutzung von Solarenergie in Form von Kollektoren bzw. Photovoltaikanlagen.

Auf die Regelungen der einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien zur Minderung des Primärenergieverbrauchs (EEWärmeG, ENEV) wird verwiesen.

### **13.4 Kampfmittelbeseitigung**

*Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.*

*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. Das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ ist zu beachten. (Das v.g. Merkblatt und weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden.)*

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz