

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzungen/Änderungen: kursiv/unterstrichen

Bebauungsplan Nr. 50/5 (Entwurf, Stand: November 2023)

Bereich zwischen Wilhelmstraße und der Straße Haufeld im Siegburger Zentrum

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art) können bei der Stadt Siegburg im Planungs- und Bauaufsichtsamt Am Turm 40 (2. Obergeschoss), 53721 Siegburg, eingesehen werden.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sporthalle“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Gebäudes zu sonstigen sportlichen Zwecken zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

1.2.1 Die lichte Höhe zwischen dem unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3) und der Unterkante der Überbauung durch das 1. Obergeschoss muss mind. 4,20 m betragen, senkrecht gemessen vom unteren Bezugspunkt.

1.2.2 Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen (GH) dürfen 14,30 m, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt (Definition unter 1.2.3), nicht überschreiten.

1.2.3 Der untere Bezugspunkt wird auf 56,80 m ü. NHN festgesetzt.

1.2.4 Ausnahmsweise können gem. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z.B. Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherung, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren, Dachausstieg – um max. 1,00 m überschritten werden.

1.2.5 Die zulässige Grundflächenzahl kann durch Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. (19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4.1 Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur im Bereich des Gehweges des Kreisverkehrs Wilhelmstraße / Zum Rhein Sieg Forum zulässig. Darüber hinaus darf die Baugrenze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschritten werden.

1.4.2 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und

-treppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen, Vordächer, Eingangstreppen, ist bis zu einem Maß von max. 1,0 m zulässig, jedoch nicht über den Verkehrsflächen.

- 1.4.3 Ausnahmsweise ist eine einseitige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeteile, die der sportlichen Nutzung dienen (z.B. Kletterwand) bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig, sofern der Anteil der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Die Verkehrsflächen sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

1.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 1.5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

1.6 Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten. Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der Anlage A3 des der zugehörigen Planbegründung angefügten schalltechnischen Untersuchung für Verkehrslärm und Sportlärm. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109:2018 zu ermitteln.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Zusätzlich sind Zu- oder Abschläge entsprechend dem Berechnungsverfahren zu berücksichtigen, die auf dem Verhältnis der Fassadenfläche zur Grundfläche eines Raumes basieren. Dies ist bei der Nachweisführung im Rahmen des Bauantrags zu berücksichtigen.

Im konkreten Fall ist mit Einwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet zu rechnen. Des Weiteren ist der Immissionsrichtwert nach TA Lärm bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu berücksichtigen.

1.6.2 Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist der fachgutachterliche Nachweis zur Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Lärmschutz zu erbringen.

1.6.3 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1.7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 50 qm zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 8,0 cm. Die Bewässerung kann über Niederschlagswasser erfolgen.

1.7.2 Anlagen für Photovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden können und schließen sich nicht aus.

1.7.3 Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Voraussetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Hinweise

1. Lärm

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Grasy & Zanolli engineering durchgeführt.

Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Schutzzonen.

Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass vom Verkehrsaufkommen auf der Wilhelmstraße entlang der Baugrenze eine Überschreitung von bis zu 12 dB und in der Mitte des Baufensters eine Überschreitung von etwa 6 dB vorliegen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind an dieser Stelle nicht realisierbar, sodass der bauliche Lärmschutz hier entsprechend herzustellen ist.

Sportlärm

Das Ingenieurbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen nach 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) mit den angesetzten Parametern an allen

berechneten Immissionsorten eingehalten werden, sofern die Lüftungsanlage der Sporthalle den angegebenen Schalleistungspegel von max. 80 dB(A) nicht überschreitet. Die Vereinsnutzung und somit die Nutzung der Tiefgarage im Rahmen der Sporthallennutzung ist aus lärmschutztechnischer Sicht nur bis 22 Uhr möglich, da die max. zulässigen Schallwerte am Ausfuhrort dann überschritten werden würden.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Schalltechnische Untersuchung für Verkehrslärm und Sportlärm“, aufgestellt im August 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

2. Artenschutz

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 durch HKR Landschaftsarchitekten durchgeführt. Der Artenschutzgutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass für die planungsrelevanten und sonstige national geschützte Tierarten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzfachlicher Sicht durch das Planvorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Nach den o. g. Richtlinien und Verordnungen sind geschützte Pflanzen im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorhanden. Die erhebliche Beeinträchtigung eines gemeldeten FFH-Gebietes bzw. maßgeblicher Bestandteile eines FFH-Gebietes ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und streng geschützter Pflanzenarten bekannt.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Artenschutzprüfung Stufe I“ (ASP I), aufgestellt im März 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährvollen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des öffentlichen und privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Beleuchtungsplanungen für den öffentlichen Raum sollen Aussagen zur Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, beleuchteter Fläche, Abstrahlungsgeometrie, zum Farbspektrum und ggf. zur Regulierung der Beleuchtungsstärke treffen. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung - Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

3. Boden

Zur Abklärung der Bodenbeschaffenheit, Gründung- und Ausführungsempfehlungen, Höhe des Grundwasserstandes und Vorhandensein möglicher Altlasten im Boden wurde eine sog. Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro gbk Teamplan GmbH erstellt.

Das Ingenieurbüro hat Kernrammbohrungen und Rammsondierungen in Tiefen zwischen 7,00 und 9,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) auf dem Grundstück durchgeführt. Die Beschaffenheit des Bodens wurde in vier Schichten kategorisiert: Schicht I - Auffüllungen, Schicht II - Schluff, sandig, schwach tonig, Schicht III - Kies, schluffig – stark schluffig, sandig, Sand, kiesig und Schicht IV - Fels (Schluffstein), verwittert, schluffig. Jede Schicht beschreibt

eine unterschiedliche Dichte und Festigkeit, die entscheidend ist für die Gründung des Gebäudes.

An der Messstelle 8428-060 wurde am 25.04.2023 der bisher höchste Grundwasserstand im Bereich des Grundstücks auf +53,49 m über NHN ausgespiegelt.

An den Messtellen im Umfeld wurden GW-Schwankungen von bis zu etwa 1,00 m festgestellt.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

Altlasten

Die chemisch-physikalische Untersuchung im Rahmen der Baugrunderkundung hat hinsichtlich des Themas der möglichen Altlasten im Boden ergeben, dass in der Mischprobe (MP) 2 für die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole (BETX) ein Gehalt oberhalb des Z 2-Zuordnungswerts ermittelt wurde. Die MP 2 wurde aus den Einzelproben KRB 1/2, KRB 4/1 und KRB 5/2 aus dem südlichen Teil des Baufelds zusammengestellt. Die Materialien im Bereich MP 2 können daher nicht mehr einer Verwertung gem. der TR Boden zugeführt werden, sondern müssen nach Durchführung einer entsprechenden Deklarationsanalyse gem. der Deponieverordnung einer entsprechenden Deponie zugeführt werden.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

Erdbebengefährdung

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde eine Erdbebengefährdung betrachtet. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt das Baufeld im Bereich der Erdbebenzone 1 (Gebiete, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 6,5 bis < 7,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,4 m/s²) und im Bereich der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Die natürlich anstehenden Böden bzw. Schichten im Untergrund sind der Baugrundklasse A - C (unverwitterte bis stark verwitterte Felsgesteine) zuzuordnen.

Einzelheiten können dem Fachbeitrag „Baugrunderkundung“, aufgestellt im Januar 2023, entnommen werden, der der Bebauungsplanbegründung als Anlage beiliegt.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

4. Baudenkmal

Südlich angrenzend befindet sich das Baudenkmal Haufeld 2a – Ehemalige Schnapsbrennerei. Das Gebäude ist unter der lfd. Nummer 170 am 22.12.1992 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Siegburg eingetragen worden.

5. Abfallwirtschaft

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.

Abfallentsorgungsfahrzeuge können das Plangebiet entweder über die Wilhelmstraße oder über die Straße Haufeld anfahren.

6. Niederschlagswasserbeseitigung / Starkregen / Hochwasser

Gemäß der Starkregenhinweiskarten NRW sind Teile des Bebauungsplangebietes sowohl bei seltenen (100-Jährigen) als auch bei extremen 90mm Starkregenereignissen durch Oberflächenwasser betroffen. Überdies ist der Rückstau des Hochwassers von der Sieg über die Mündung des Mühlengrabens zu befürchten, sodass das Bebauungsplangebiet zum Teil innerhalb eines Hochwasserrisikobereiches liegt.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung und ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Eine Anschlussnahme an den Regen- und Schmutzwasserkanal in der Wilhelmstraße ist möglich.

7. Versorgungsleitungen für Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH. Diese sind im Bestand und Betrieb zu sichern. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden – s. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Plangebiet die Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Anzeige ist zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

8. Erneuerbare Energien

Im Rahmen der Turnhallenplanung wurde ermittelt, dass die Beheizung mittels Geothermie erfolgen kann.

9. Löschwasserversorgung

Für die geplante Turnhalle ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1.600 l/min. (96m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h sicherzustellen.