

Entwurf zum Satzungsbeschluss
(Stand: 04.05.2026)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 36/3

**Bereich südwestlich der Gneisenaustraße zwischen
Blücherstraße, Roonstraße und „Weg“ im Stadtteil
Brückberg**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
 - 1.1 Aufstellungsverfahren im Zeitraum von 2005 bis 2008
 - 1.2 Aufstellungsverfahren seit 2024
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.7 Örtliche Bauvorschriften
 - 7.7.1 Dach- und Wandgestaltung
 - 7.7.2 Gestaltung der Vorgärten
 - 7.7.3 Einfriedungen
 - 7.7.4 Gestaltung von Doppelhäusern
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.2.1 Telekommunikationsanlagen
 - 9.3 Abfallentsorgung
10. Umweltbelange
11. Boden / Altlasten

- 11.1 Bodenaushub zur Entsorgung
- 11.2 Einbau von Recyclingmaterial
- 12. Lärm
 - 12.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm
- 13. Belange des Artenschutzes
 - 13.1 Artenschutzprüfung Stufe I
 - 13.2 Stellungnahme zur FFH-Relevanz
- 14. Belange des Bodendenkmalschutzes
- 15. Belange des Klimaschutzes
 - 15.1 Klimaschutz
 - 15.2 Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)
 - 15.3 Einsatz erneuerbarer Energien
- 16. Bodenordnung und Kosten
- 17. Hinweise
 - 17.1 Kampfmittel
 - 17.2 Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf
 - 17.3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes
 - 17.4 Lichtemissionen
 - 17.5 Erdbebengefährdung
- 18. Anlagen

1. Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsverfahren im Zeitraum von 2005 bis 2008

In seiner Sitzung am 03.11.2005 beschloss der Planungsausschuss für eine ca. 24.500 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, zwischen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Die Verwaltung erarbeitete für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36/3 einen ersten Vorentwurf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollten entsprechend dem Auftrag des Planungsausschusses in ihrer jetzigen Form erhalten bleiben und als private Gartenflächen festgesetzt werden. Es sollten Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Häuser geboten werden.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus in der Zeit vom 23.01.2006 bis 27.01.2006 auf der Grundlage des Vorentwurfs durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern Stellungnahmen vorgebracht, die sich grundsätzlich gegen den Planvorentwurf richteten. Demzufolge befasste sich die Verwaltung mit alternativen Planungsmöglichkeiten.

Mit Schreiben vom 08.05.2006 beantragte die CDU-Stadtratsfraktion, die bisherige Planung dahingehend zu überarbeiten, dass gegenüber der ersten Vorentwurfsplanung die Ausbaumöglichkeiten erweitert werden sollten. Dabei sollte das grundsätzliche Ziel, grüne Innenbereiche in den Siedlungsflächen weitgehend zu schützen, aufrechterhalten werden.

In seiner Sitzung am 18.05.2006 fasste der Planungsausschuss erneut den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB, sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus in der Zeit vom 06.06.2006 bis zum 12.06.2006 auf der Grundlage eines überarbeiteten Vorentwurfs.

Mit Schreiben vom 17.07.2006 wurde der Rhein-Sieg-Kreis von der Verwaltung aufgefordert, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping – Beteiligung der Behörden gem. § 2 Abs. 4 BauGB) zu äußern.

Im Rahmen der 2. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern weitere Stellungnahmen eingereicht. Die Verwaltung überarbeitete daraufhin erneut den Bebauungsplanvorentwurf.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.11.2006, mit dem überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Durchführung der 3. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus in der Zeit vom 15.01.2007 bis zum 19.01.2007.

Im Rahmen der 3. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern weitere Stellungnahmen eingereicht. Die Verwaltung überarbeitete daraufhin erneut den Bebauungsplanvorentwurf.

Mit Schreiben vom 22.08.2007 beantragte die FDP-Fraktion die Durchführung einer Bürgeranhörung zu den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 36/3 und Nr. 36/4.

Am 19.11.2007 beschloss der Planungsausschuss die Verkleinerung des Satzungsgebietes. Der nördliche Abschnitt des Plangebietes zwischen Blücherstraße, Gneisenastraße, Roonstraße und „Weg“ wurde abgetrennt, das Verfahren wurde nur für den südlichen Abschnitt des Plangebietes zwischen „Weg“, Gneisenastraße und Roonstraße (ca. 14.250 qm) weiter fortgeführt.

Der Planungsausschuss beauftragte daraufhin die Verwaltung in seiner Sitzung am 19.11.2007, mit dem überarbeiteten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 (siehe Abbildung 1) die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Die Durchführung der 4. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.02.2008 in Form einer Bürgeranhörung am 18.02.2008 im Pfarrsaal des katholischen Jugendheims der Pfarrei Sankt Josef. Neben der Vorstellung der bisherigen Planung auf Grundlage eines Bildvortrages wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Im Anschluss hatten die betroffenen Eigentümer die Möglichkeit, weitere Anregungen vorzubringen.

Seither ruhte das Aufstellungsverfahren. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bislang nicht durchgeführt.



Abbildung 1: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 36/3 als Grundlage der Bürgeranhörung am 18.02.2008

1.2 Aufstellungsverfahren seit 2024

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 28.11.2024 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 36/3 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Vereinfachtes Verfahren). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 06.02.2025 hat der Planungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanvorentwurfes beschlossen.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, beschloss der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2025 die Satzung der Kreisstadt Siegburg über die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 14 BauGB.

Die Beschlüsse zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Satzung über die Veränderungssperre wurden am 28.02.2025 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite zwanzig Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im weiteren Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) sowie eine FFH-Vorprüfung (Flora Fauna Habitat) durchgeführt. Zudem wurde die Katasterunterlage durch das beauftragte Vermessungsbüro fertiggestellt und in die Planzeichnung integriert.

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 25.09.2025
- Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 25.09.2025

Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der v. g. Fachbeiträge und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 weiterentwickelt. Die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen wurden fortgeschrieben und die Bebauungsplanbegründung wurde weiter ausgearbeitet. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Festsetzung von Trauf- und First-/Gebäudehöhen in den Textlichen Festsetzungen
- Streichung von grünordnerischen Festsetzungen zur Dachbegrünung in den Textlichen Festsetzungen aufgrund der Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. Rechtsnormen
- Streichung von Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
- Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zu den Themen Abfallwirtschaft, Kampfmittel, Artenschutz, Luftverkehr, Bodendenkmalschutz, Klimaschutz, Anpassung an Klimawandel (Starkregen), Lichtemissionen, Telekommunikation, Erdbebengefährdung

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 29.01.2026 mit dem Entwurf des BP 36/3 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 27.02.2026.

Die Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.03.2026 bis einschließlich 11.04.2026 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite 17 Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurde eine Stellungnahme abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- Aktualisierte Hinweise in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 2 und in der Begründung unter 17.1 zum Thema „Kampfmittel“
- Berichtigung des Hinweises in den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 4 und in der Begründung unter 17.2 zum Thema „Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Köln/Bonn“

Da die Grundzüge der Planung durch die o.g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

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. 36/3 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siegburger Stadtteils Brückberg und umfasst eine ca. 14.250 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße, Roonstraße und dem Weg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst (siehe Abbildung 2).

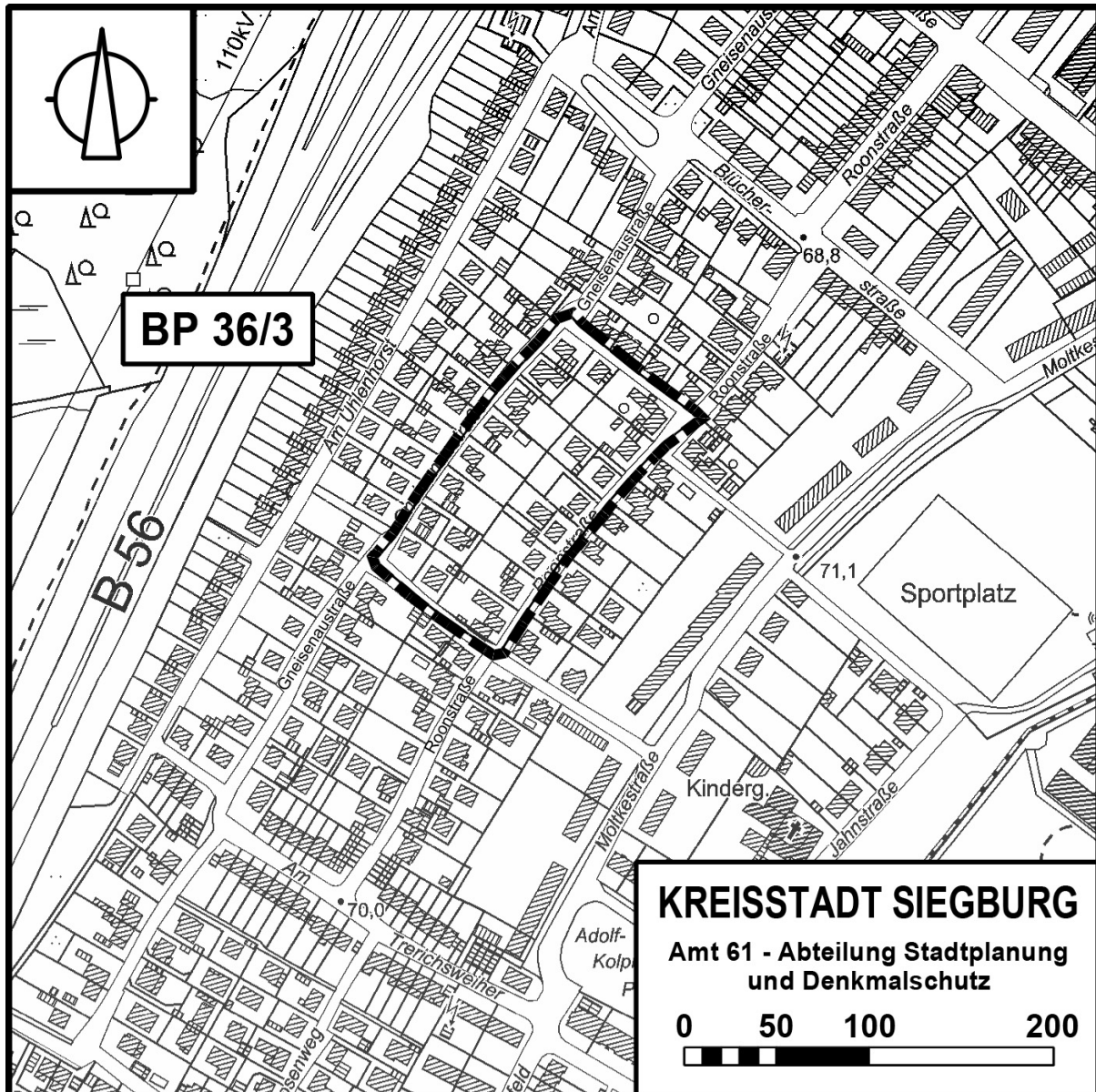


Abbildung 2: Übersichtsplan

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt, innerhalb der im Übersichtsplan markierten, ca. 14.250 qm großen Fläche südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße und Roonstraße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 liegt das Anliegen

zugrunde, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht als überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Anlass für den erneuten Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 36/3 ist ein derzeit zur Prüfung vorliegender Bauantrag (siehe Abbildung 3). Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Zweifamilienwohnhauses am Standort Gneisenaustraße 37 (Flurstück Nr. 532/11) im vorderen Grundstücksbereich sowie eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich (zweite Baureihe). Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll abgerissen werden. Das geplante straßenseitige Gebäude tritt hinter die bestehende Bauflucht zurück, um Platz für drei Stellplätze im „Vorgartenbereich“ entlang der Straße zu schaffen. Die dem Einfamilienwohnhaus zugehörige Garage befindet sich in der hinteren Grundstücksecke und wird über eine Zufahrt entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Das geplante Zweifamilienwohnhaus weist eine deutlich größere Grundfläche auf als die vorhandene Umgebungsbebauung. Durch die vorgesehene Bebauung mit zwei Wohngebäuden, Garage, Zufahrt und Stellplätzen ist das Grundstück nach erster Einschätzung hoch versiegelt. Die geplante Fassade des vorderen Gebäudes wird durch ein Zwerchhaus, das augenscheinlich mindestens 50 % der Traufhöhe bemisst, mit einer Traufhöhe von 74,29 m (ü. NHN) dominiert. Im Vergleich sind die Traufhöhen der Nachbargebäude mit 71,57 m (ü. NHN) (Gneisenaustraße 35) und 72,47 m (Gneisenaustraße 39) deutlich niedriger. Diese entsprechen der Umgebungsbebauung, die durch eingeschossige Gebäude geprägt ist. Auch die Firsthöhe von 77,93 m (ü. NHN) des geplanten Zweifamilienhauses ist im Vergleich zu den Nachbargebäuden mit Höhen von 75,52 m (Gneisenaustraße 35) und 76,78 m (ü. NHN) (Gneisenaustraße 39) deutlich höher. Die Höhenentwicklung des Bauvorhabens ist daher nicht ortstypisch.

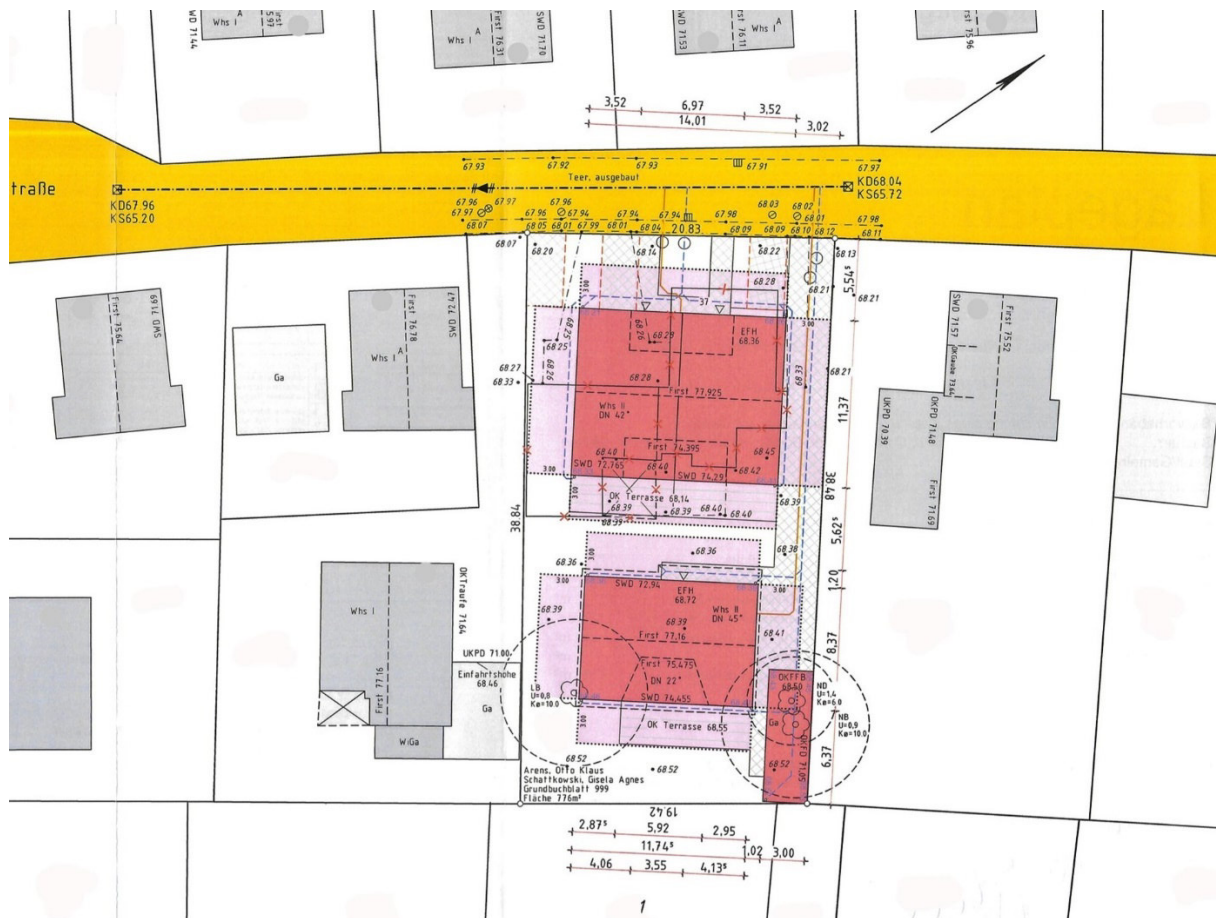


Abbildung 3: Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses entlang der Gneisenaustraße und eines Einfamilienwohnhauses im hinteren Grundstücksbereich - Lageplan

Wie vorgehend beschrieben, sieht der Bauantrag eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor (zweite Baureihe). Durch den seit 2005 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36/3 besteht für diesen Bereich eine Planungsabsicht, die dem Bauvorhaben entgegensteht. Der Bebauungsplan Nr. 36/3 sollte ursprünglich aufgestellt werden mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen, planerisch zu regeln und den grünen Innenbereich zu schützen. In der Umgebung sind weitere Bebauungspläne aufgestellt worden. Zuletzt ist der Bebauungsplan Nr. 36/4 südöstlich des Plangebiets 2008 in Kraft getreten. Die Bebauungspläne in der näheren Umgebung sind in Abbildung 7 dargestellt.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 28.11.2024 wurden den Ausschussmitgliedern im Hinblick auf den zur Prüfung vorliegenden Bauantrag zwei mögliche Optionen aufgezeigt, mit dem seit 2008 ruhenden Bebauungsplanverfahren umzugehen: entweder die Fortführung des Aufstellungsverfahrens oder die Einstellung des Verfahrens zu beschließen.

Sofern dem bisherigen Planungswillen weiterhin nachgegangen werden sollte, wäre das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortzuführen. Das Bauvorhaben würde den städtebaulichen Zielen widersprechen und der Gebäudeentwurf müsste angepasst oder der Bauantrag auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes zurückgezogen werden. Für diese Option müsste die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erneut beschlossen werden. Die Alternative wäre, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 einzustellen und die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu bewerten. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche würde somit grundsätzlich im gesamten Gebiet ermöglicht. Für diese Option müsste der Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst werden. Der Planungsausschuss beschloss, am Planungsziel festzuhalten, die grünen Innenbereiche auch zukünftig von weiterer Bebauung freizuhalten. Somit entspricht die Planungsabsicht des Antragsstellers nicht dem Planungsauftrag an die Stadtverwaltung.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, beschloss der Rat in seiner Sitzung am 17.02.2025 die Satzung der Kreisstadt Siegburg über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 14 BauGB.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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

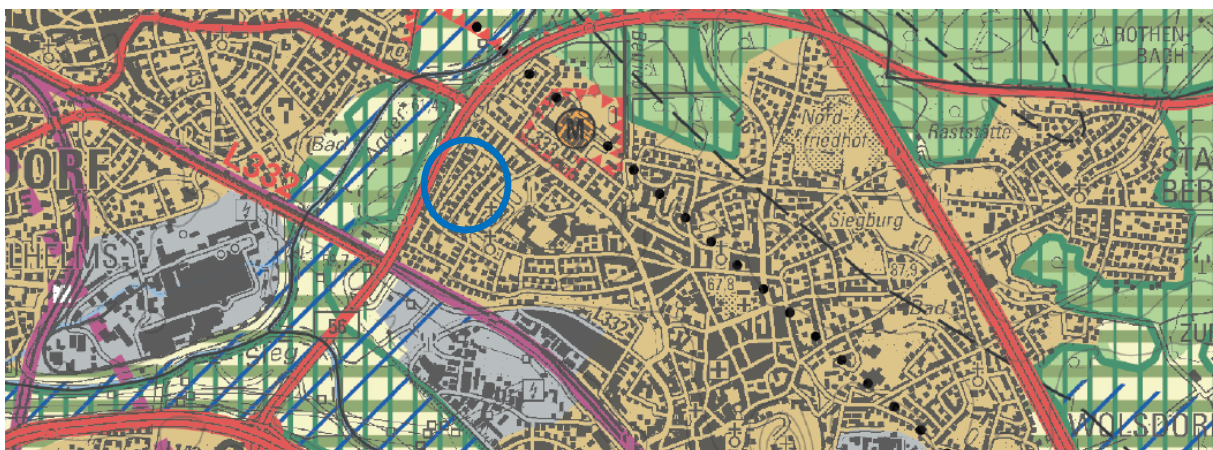


Abbildung 4: Regionalplan (Ausschnitt)



Abbildung 6: 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 NRW (LG NRW) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine rund 14.250 qm große Fläche südwestlich der Blücherstraße zwischen Gneisenaustraße, Roonstraße und dem „Weg“ im Stadtteil Brückberg.

Das Plangebiet ist geprägt durch freistehende 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Satteldach entlang der Erschließungsflächen. Entlang der Gneisenaustraße sind die Wohnhäuser giebelständig ausgerichtet, entlang der Roonstraße ist eine traufständige Bebauung vorherrschend. Neben den Hauptbaukörpern sind Anbauten verschiedener Ausführung, Garagen und deren Zufahrten sowie weitere Nebengebäude im Plangebiet vorhanden. Die Vorgärten sind vorwiegend gärtnerisch geprägt mit Hecken und weiterer Bepflanzung, z.T. sind auch Stellplätze und Zuwegungen vorhanden.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind sowohl entlang der Gneisenaustraße als auch entlang der Roonstraße einzelne freistehende 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Garagen und deren Zufahrten vorzufinden (2. Baureihe). Weitestgehend zeichnen sich die zurückliegenden Grundstücksbereiche jedoch noch durch großzügige Gartenflächen aus. Die Gärten sind hauptsächlich durch Rasenflächen und gärtnerische Nutzung mit Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken geprägt.



Abbildung 7: Schrägluftbild 3D Stadtmodell Stadt Siegburg

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ~~erfolgen~~. Dadurch werden Planungsaufwand und Planungskosten reduziert ~~werden~~, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

7. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ (WR) i.S. von § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung. Gem. BauNVO dienen Reine Wohngebiete dem Wohnen.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Entsprechend § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die nach BauNVO im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Lärmbelastigungen ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert liegt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Reine Wohngebiete von 0,4. Mit dieser Festsetzung soll das im Bestand vorgefundene Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich überschritten werden, um den Erhalt der Siedlungsstruktur auch zukünftig zu gewährleisten.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Gneisenaustraße, Roonstraße und „Weg“) ein Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzungen angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne (z.B. Bebauungsplan Nr. 36/4). In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine Bebauung nicht möglich.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, werden in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße werden unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes festgesetzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Wohngebietes und den Bebauungsplanfestsetzungen im nahen Umfeld entsprechend, wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet zu sichern, werden unmaßstäblich große Baukörper ausgeschlossen. Demgemäß sind innerhalb des gesamten Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von je 14,00 m bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern (je 7,00 m pro Doppelhaushälfte) nicht überschreiten dürfen.

Diese Festsetzungen nehmen Bezug auf die innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umfeldes vorzufindende Bauweise.

Entlang der Straßenverkehrsflächen umfassen bandartige überbaubare Grundstücksflächen mit einer Bautiefe bis zu 15,00 m den Gebäudebestand. Diese werden straßenseitig und rückwärtig durch „Baugrenzen“ eingefasst, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Lage der rückwärtigen Baugrenzen orientiert sich an dem Bestand der ursprünglichen Siedlungshäuser einschließlich deren Nebengebäude. Erweiterungen im Bestand und Modernisierungen der Siedlungshäuser sind möglich bei gleichzeitig größtmöglichem Schutz der vorhandenen Grünflächen.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die im ~~Entwurf des~~ Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen bzw. nicht der festgesetzten Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 36/3 entsprechen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Zulässigkeit wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegenzuwirken und Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen zu vermeiden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine durchgängige Durchgrünung der Gartenbereiche zu erreichen und eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in Summe auf max. 10 qm pro Baugrundstück begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern sowie Aufstellflächen von Wärmepumpen. Die Flächen der Standplätze für Abfallbehälter und Wärmepumpen im Vorgartenbereich werden nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

7.5 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Teilflächen der Gneisenaustraße, der Roonstraße und des „Weges“ werden gem. ihrer Nutzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mittels der festgesetzten Begrenzung der Wohneinheiten bleibt eine geringe städtebauliche Dichte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet. Somit wird insbesondere eine unverhältnismäßige Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Immissionsbelastungen sowie eine höhere Flächenversiegelung aufgrund des Bedarfs an notwendigen Pkw-Stellplätzen vermieden.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen ~~werden im weiteren Verfahren näher bestimmt und sollen werden~~ auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7.7.1 Dach- und Wandgestaltung

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Plangebiet und seinem Umfeld wird als Dachform für die Hauptdächer der Hauptbaukörper ausschließlich „Satteldach“ mit einer Dachneigung von mindestens 38° bis höchstens 50° festgesetzt.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern bei geneigten Dächern soll die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulichen Dimensionen gewahrt bleiben.

Insgesamt soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wird bei geneigten Dächern zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

Anbauten müssen in Bezug auf Material und Farbe an die Bebauung angepasst werden, um ein harmonisches Erscheinungsbild der Fassaden zu gewährleisten.

7.7.2 Gestaltung der Vorgärten

Auf die vorhandenen Außenanlagen und die Festsetzung in angrenzenden Bebauungsplänen (BP Nr. 36/4) bezogen, werden in den Textteil des Bebauungsplanes Nr. 36/3 Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Vorgärten aufgenommen.

7.7.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Grundstückseinfriedungen im Plangebiet regeln den gestalterischen Übergang von öffentlicher zu privater Grundstücksfläche. Zur Vermeidung eines unattraktiven öffentlichen Straßenraums wird die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt. Massive Einfriedungen (z.B. Mauern) sind in den Vorgärten grundsätzlich nicht zulässig, um eine potenzielle Durchgängigkeit des Gebietes für die Fauna zu erhalten (Durchschlupfmöglichkeiten für Tiere wie Igel, Mäuse etc.). Transparente Lösungen (z.B. Jägerzaun, Stabgitterzaun, Kombinationen aus Mauerwerkspfählen und Zaun) sind zulässig. Die natürlich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe von Einfriedungen.

7.7.4 Gestaltung von Doppelhäusern

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

8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden grundsätzlich über die Gneisenaustraße, die Roonstraße und den „Weg“, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden begrenzt, erschlossen und sind von dort aus über die Luisenstraße (L 333) an das überörtliche Straßennetz (B 56 und A 3) angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Im Plangebiet sind Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Um eine Störung des Ortsbilds auch zukünftig verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind.

9.2.1 Telekommunikationsanlagen

Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebauten Straßen wieder aufgebrochen werden.

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 Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Venloer Str.156
50672 Köln

Die Deutsche Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Vodafone

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone West GmbH.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet gibt die Vodafone West GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand ab. Für Rückfragen ist folgende Vorgangsnummer anzugeben: OEG-26457. Sollten aus Änderungen am Bestandsnetz der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) notwendig werden, ist schnellstmögliche, schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens jedoch **drei Monate vor Baubeginn** vorzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass Umverlegungen am Bestandsnetz nicht ohne schriftliche Genehmigungen erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstandene Stillstandszeiten werden von den Vodafone-Gesellschaft(en) nicht übernommen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Kostenlose Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Es ist zu beachten, dass aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Gneisenaustraße, Roonstraße und dem Weg) entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für ~~Müll~~ **Abfallsammel**fahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind. Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) und RASst 06 zu entnehmen.

10. Umweltbelange

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

11. Boden / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36/3 befinden sich keine Flächen, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gekennzeichnet sind.

11.1 Bodenaushub zur Entsorgung

Das im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen; Hinweis zu Altlasten) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

11.2 Einbau von Recyclingmaterial

Für den Unterbau der Bodenplatte, sowie sonstige Bodenauffüllungen darf nur inertes Bodenmaterial eingesetzt werden. Bauschutt oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Es ist nur der Einsatz von güteüberwachtem Recyclingmaterial statthaft. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV durchzuführen, dementsprechend zu dokumentieren, aufzubewahren und dem Rhein- Sieg-Kreis auf Anfrage vorzulegen. Der Einbau von RC-Material muss den zulässigen Einbauweisen nach Tabellen 1-3 der Anlage 2 ErsatzbaustoffV entsprechen. Der Einbau des Recyclingmaterials ist nach den Bestimmungen der ErsatzbaustoffV mithilfe der Lieferscheine und unter Verwendung des Deckblatts zu dokumentieren. Das entsprechende Formular (digital ausfüllbare Excel-Vorlage) ist abrufbar unter:

<https://www.umwelt.nrw.de/themen/umwelt/umwelt-und-ressourcenschutz/abfall-und-kreislaufwirtschaft/gewerbeabfall>

Diese Dokumentation ist nach Fertigstellung dem/der Grundstückseigentümer/in zu übergeben, der/die sie bis zu einem Ausbau dieses mineralischen Ersatzbaumaterials an seinen/ihre Rechtsnachfolger/in weitergeben muss.

12. Lärm

12.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011. Dennoch sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

13. Belange des Artenschutzes

13.1 Artenschutzprüfung Stufe I

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I hat ergeben, dass nach jetzigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 ausgelöst werden.

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens werden weder Eingriffe noch baulichen Veränderungen an oder in den bestehenden Gebäuden und Gärten über die bisher erlaubten

Veränderungen hinaus ermöglicht. Durch die Beschränkung des Baufeldes auf den jetzigen Gebäudebestand wird der Erhalt der Freiflächen festgesetzt. Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 BNatSchG sind daher auszuschließen. Maßnahmen zur Vermeidung oder zum vorgezogenen Ausgleich sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Bei Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens profitieren potenziell vorkommende planungsrelevante, regional gefährdete sowie häufige und nicht gefährdete Vogelarten und Fledermäuse vom Erhalt der Grünstrukturen.

Einzelheiten können der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I entnommen werden, die als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.

13.2 Stellungnahme zur FFH-Relevanz

Da sich das Plangebiet in weniger als 300 m Abstand zum FFH-Gebiet „Agger“ befindet, sind Aussagen zur FFH-Relevanz zu treffen. Es wurde in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine separate Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit erarbeitet.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Agger“ zu erwarten sind. Der Bebauungsplan sieht vor, die städtebaulichen Strukturen zu erhalten und die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht als überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen. Mit dem Bebauungsplan gehen keine über die bisher möglichen baulichen Veränderungen oder Eingriffe in die bestehenden Gebäude und Gärten einher. Das Vorhaben ist daher in Bezug auf die FFH-Verträglichkeit zulässig. Es ist keine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Einzelheiten sind der Stellungnahme zur FFH-Relevanz zu entnehmen, die als Anlage Bestandteil der Bebauungsplanbegründung ist.

14. Belange des Bodendenkmalschutzes

Unmittelbar außerhalb des Plangebiets liegt das Bodendenkmal Siegburg VBD 0003.

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).

15. Belange des Klimaschutzes

15.1 Klimaschutz

Auf die Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird verwiesen. Maßgeblich sind die folgenden Rechtsnormen:

- § 42a Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Landesbauordnung 2018 (Solaranlagen-Verordnung / SAN-VO NRW)

15.2 Anpassung an den Klimawandel (Starkregen)

Bei einem möglichen seltenen und bei einem extremen Starkregenereignis kommt es nach dem Modell der aktuellen Starkregengefahrenhinweiskarte NRW auf kleineren Teilflächen der bebauten

Grundstücke und auf Teilflächen der Straßen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße zum Anstau und Abfluss von Oberflächenwasser mit Tiefen von bis zu 0,27 m.

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird auf die Eigenvorsorgepflicht zum Hochwasserschutz und die allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen, die auch für die Starkregenvorsorge anzuwenden ist. Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

15.3 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird auf die Regelungen in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

16. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich in privatem Eigentum. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind in städtischem Eigentum (Gneisenaustraße, Roonstraße und der „Weg“).

17. Hinweise

17.1 Kampfmittel

~~Spätestens sechs Monate vor Baubeginn ist ein Antrag auf Luftbildauswertung bei der örtlichen Ordnungsbehörde zu stellen. Die rechtzeitige Beantragung dient dazu, Bauverzögerungen und -stilllegungen zu vermeiden.~~

~~Vor Baubeginn ist die Bescheinigung über die Kampfmittelüberprüfung bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (Kreisstadt Siegburg Planungs- und Bauaufsichtsamt) vorzulegen. Falls die Kampfmittelüberprüfung nicht vor Baubeginn realisiert werden kann, z.B. bei Bohrlochdetektionen oder baubegleitender Kampfmittelräumung, so ist die Kampfmittelüberprüfung mit der örtlichen Ordnungsbehörde abzustimmen.~~

Die Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 22- hat ergeben, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereiches auf Kampfmittel nicht erforderlich. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall der Leitfaden auf der Internetseite des Kampfmitteldienstes.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

17.2 Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Düsseldorf Köln/Bonn

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 – Luftverkehr weist darauf hin, dass das Plangebiet unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf Köln/Bonn gem. § 12

Luftverkehrsgesetz (LuftVG), im Anflugsektor auf die Bahn 31L liegt. Bauwerke, die eine Höhe von 136 m über NHN überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren. Baukrane und ähnliche Baugeräte, die die o.g. Höhe überschreiten, dürfen gem. § 15 LuftVG nur mit einer luftrechtlichen Genehmigung errichtet werden.

17.3 Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Auf die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Siegburg“ (Baumschutzsatzung) wird verwiesen. Diese Satzung trat am 01.01.2006 in Kraft. Die Satzung regelt u.a. den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

17.4 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 Lichtmissionen“ entnommen werden. Siehe hierzu auch des BfN (2019 - Skript 543)

Vorsorglich wird auf das zum 01.03.2022 in Kraft getretene „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG)“ mit der Vorschrift „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ - § 41a BNatSchG - hingewiesen. Diese Vorschrift tritt zwar erst nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft, sollte aber bereits bei aktuellen Planungen berücksichtigt werden.

17.5 Erdbebengefährdung

Der Geologische Dienst NRW weist auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hin, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Siegburg, Gemarkung Siegburg und ist der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt und stellt den Stand der Technik dar. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Wenn eine Bemessung nach Stand der Technik erfolgen soll, so ist DIN EN 1998 heranzuziehen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die dann anzuwendende Untergrundklasse von der Untergrundklasse nach DIN 4149 unterscheiden kann.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

18. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 25.09.2025
- Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, 25.09.2025

Siegburg, 04.05.2026

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt