

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49

Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße

Vorentwurf

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand: November 2019

Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3	Verfahrensablauf	3
4	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	5
4.3	Erhaltungssatzung	5
5	Derzeitige Nutzung	5
6	Beschleunigtes Verfahren	6
7	Planinhalt	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse	6
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	7
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
7.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
7.5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	7
8	Erschließung	7
9	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen	8
9.1	Belange des Artenschutzes	9
9.2	Boden	9
9.3	Kulturgüter	10
9.4	Lärmimmissionen	10

1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 4224 – 4234 sowie 2942/2 mit den Adressen Kaiserstraße 29, 31 – 37, 37a und Theodor-Heuss-Straße 6 + 6a sowie die unbebauten Flurstücke 4987 und 4988.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.800 qm.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die als „Goldberg-Areal“ bekannte Fläche ist seit 2016 freigezogen. Der vorhandene Gebäudebestand soll vollständig zurückgebaut werden. Die PSP Siegburg GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt mit dem Projekt „Kaiser Carré“ dort den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses.

Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist für Einzelhandelsflächen (BGF rd. 4.400 m²) vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen (BGF rd. 6.700 m²) geplant. Es ist ein differenzierter Wohnungsmix von 60 - 80 Wohneinheiten geplant.

Das Plangebiet wird durch die Einzelhandelsnutzung – mit Ausnahme der bisher unbebauten Grundstücke an der Theodor-Heuss-Straße – im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vollständig überbaut. Die darüber liegenden Geschosse bilden einen U-förmigen Baukörper. Der II-geschossige Blockinnenbereich wird als gemeinschaftliche Dachterrasse (Ebene + 10.00 m, rd. 75 m ü. NN) ausgebildet, von der aus die darüber liegenden Wohnungen erschlossen werden. Der Baukörper bildet zu den Straßenräumen grundsätzlich eine geschlossene, IV- V-geschossige Straßenrandbebauung (maximale Wandhöhe rd. 19 m, rd. 84 m ü. NN), die die bauliche Höhe der südlich angrenzenden Einzelhandelsnutzung an der Cecilienstraße (Kaufhof) aufnimmt. Die zwei obersten Nicht-Vollgeschosse springen zu den Straßenräumen um 2,0 – 3,5 m deutlich zurück. Dadurch entstehen private Dachterrassen im 5. Obergeschoss. Die Sichtbezüge zum Michaelsberg können insbesondere durch den Rücksprung zur Gebäudeflucht der Kaiserstraße um 3,5 m erhalten bleiben. Die maximale Gebäudehöhe erreicht rd. 26 m (rd. 90,5 m ü. NN) und unterschreitet damit die höchsten Gebäudeteile des Kaufhofs. Auf oberen Dachflächen sind auch Flächen für Technik vorgesehen, die so verortet bzw. gestaltet werden, dass sie insbesondere aus dem Straßenraum optisch möglichst nicht in Erscheinung treten.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage (ca. 70 Stellplätze) sowie die Anlieferung erfolgt über die Kronprinzen- und Theodor-Heuss-Straße bzw. die bisher nicht überbauten Flächen an der Theodor-Heuss-Straße. Im Untergeschoss befinden sich auch Lagerflächen (rd. 400 m²). Weitere rd. 50 Stellplätze sind durch eine Baulast außerhalb des Plangebietes gesichert.

3 Verfahrensablauf

In der Sitzung des Rates der Stadt Siegburg am 10.10.2019 wurde das Vorhaben vorgestellt. Der Rat begrüßte den vorgestellten Vorentwurf „Kaiser-Carré“.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 49 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des VBP erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (siehe Kapitel 6). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

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

Zum Vorentwurf des VBP wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden ... Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des VBP weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- ...
- ...
- ...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des VBP Nr. 49 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gemäß § 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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ... bis einschließlich ... statt.

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

- ...
- ...
- ...

Da die Grundzüge der Planung durch die o. g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage 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 VBP Nr. 49 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

4.2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 46/2, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 01.02.1983). Das Plangebiet ist als Kerngebiet (MK) mit einer geschlossenen Bauweise (g) sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baulinien auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind III – IV Vollgeschosse zulässig. Als zulässige Dachform ist das Satteldach (SD) festgesetzt.

Der Geltungsbereich liegt zu großen Teilen innerhalb des Sanierungsgebiets Kronprinzenstraße.

4.3 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Stadt Siegburg zur Erhaltung der Gebäudefassaden im Bereich der Unteren Kaiserstraße. Ziel der Erhaltungssatzung (in Kraft getreten Juni 2007) ist es, neben dem Erhalt der prägenden städtebaulichen Merkmale einzelne Fassaden oder Teile von Fassaden sowie Fassaden im Ensemble, die von architektonischer, städtebaulicher, stadtbildprägender oder künstlerischer Bedeutung sind, vor Veränderung oder Abriss zu schützen. Die Entwicklung des Stadtbildes im Bereich der Unteren Kaiserstraße soll gesteuert werden, um auch zukünftig den Erhalt des gewachsenen Stadtbildes in seiner Eigenart sicherzustellen.

Zu den erhaltenswerten städtebaulichen Merkmalen gehören neben der kleinteiligen Bau- und Grundstücksstruktur eine geschlossene Straßenrandbebauung, besonders gestaltete Eckgebäude sowie vorhandene Proportionen und Axialitäten Stadtbild prägender Gebäudefassaden, die charakteristisch für das ausgehende 19. Jahrhundert sowie für das 1. Drittel des 20. Jahrhunderts sind.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2, 1. Änderung (siehe 4.2) ist das Gebäude mit der Adresse „Kaiserstraße 39“ aus bau- und kulturgeschichtlichen Gründen als denkmalwürdige bauliche Anlage festgesetzt.

5 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich des Blocks zwischen Kronprinzenstraße, Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße.

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Siegburg. Die Flächen sind vollständig bebaut und versiegelt, mit Ausnahme der unbebauten, städtischen Flurstücke 4987 und 4988, die bisher für ebenerdige Kfz-Stellplätze genutzt werden. Auf dem Gelände befindet sich ein teilunterkellertes Gewerbegebäude, das von verschiedenen, kleinen Gewerbebetrieben genutzt wurde. Die Gebäude stehen seit 2016 leer und sollen zurückgebaut werden. Auf dem Flurstück 2942/2 (Kaiserstraße 37a) befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach, das ebenfalls zurückgebaut werden soll.

Seit mindestens Anfang des letzten Jahrhunderts ist der Planbereich mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Ansässig waren u. a. ein Baustofflager, Autobedarf und eine Reinigung (Kaiserstraße 35).

Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Flurstück 2209/1 (Kaiserstraße 39) ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Satteldach (Traufhöhe = 77,4 m ü. NN / Firsthöhe 80,5 m ü. NN) und einem eingeschossigen Anbau vorhanden.

Das vis-a-vis gelegene Grundstück an der Cecilienstraße wird durch ein IV-VI-geschossiges Geschäftshaus (Kaufhof) genutzt. Die Wandhöhe zur Cecilienstraße beträgt max. rd. 82 m ü. NN. Die zurückspringenden, obersten Geschosse erreichen eine maximale Wandhöhe von rd. 92 m ü. NN. Die gegenüberliegende Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße ist überwiegend IV-geschossig mit Flachdach und erreicht maximale Wandhöhen von rd. 77,7 m ü. NN.

6 Beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB liegen vor:

- Die unter Punkt 2 beschriebene Planung ist ein Vorhaben der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschreitet 20.000 m² deutlich.
- Es ist zu erwarten, dass die Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
Gem. Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG wird für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche mit mehr als 1.200 m² bis maximal 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im weiteren Verfahren durchgeführt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen entfallen.

7 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung des Baugebiets „Wohn- und Geschäftshaus“ wird die zulässige Nutzung projektbezogen festgesetzt. Die zulässigen Sortimente werden im weiteren Verfahren gem. Siegburger Sortimentsliste festgesetzt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet soll vollständig unter- bzw. überbaut werden. Insofern ist eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt. Der Grundbaukörper ist entsprechend der unmittelbar vis-a-vis gelegenen Bebauung an der Kaiserstraße V-geschossig. Architektonisch setzt sich die Einzelhandelsnutzung (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) von der Wohnnutzung (2. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss) durch eine differenzierte Fas-

sadengestaltung ab. Die beiden obersten Nicht-Vollgeschosse (5. Obergeschoss und 6. Obergeschoss) springen deutlich aus der Flucht der Straßenrandbebauung zurück, um die Blickbeziehung zum Michaelsberg sicherzustellen. Die Übergänge zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung erfahren ebenfalls eine besondere Gestaltung und vermitteln auch in der Zahl der Vollgeschosse zwischen der III-geschossigen Nachbarbebauung an der Kaiserstraße bzw. der überwiegend IV-geschossigen Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt und bildet zusammen mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse das Vorhaben genau ab.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise werden die Gebäude im Plangebiet ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind auf den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt, so dass sichergestellt ist, dass eine geschlossene Straßenrandbebauung entsteht. Die Rücksprünge bzw. unterschiedlichen Höhen baulicher Anlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zum geplanten Innenhof durch Terrassen und Balkone soll in begrenztem Umfang möglich sein.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Private Stellplätze werden im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage sowie die Anlieferung erfolgt über die Kronprinzen- und Theodor-Heuss-Straße bzw. die bisher nicht überbauten Flächen an der Theodor-Heuss-Straße.

7.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Durch die Ausbildung von Flachdächern können diese Flächen als Dachterrassen genutzt werden.

8 Erschließung

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen – Kaiserstraße, Cecilienstraße, Theodor-Heuss-Straße sowie der Kronprinzenstraße, die an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 angrenzen.

Die Kaiserstraße ist im Bereich des Vorhabens bis zur Cecilienstraße eine Fußgängerzone, zwischen Cecilienstraße und Burggasse jedoch nicht. Die Belastung auf der Kaiserstraße liegt in Fahrtrichtung Süden bei 983 Kfz/24 h bzw. in Fahrtrichtung Norden bei 954 Kfz/24 h. Durch Entfall des Allianzparkplatzes wird eine Entlastung im Bereich Burggasse, Kaiserstraße und Cecilienstraße erwartet.

Die Stadt Siegburg beabsichtigt eine neue verkehrliche Anbindung zwischen der Ringstraße und der Burggasse herzustellen (Bebauungsplanverfahren Nr. 49/7, Aufstellungsbeschluss am 26.06.2018). Die an der Burggasse, Sebastiansgasse, Orestiadastraße und Guardastraße liegenden Grundstücke sollen zukünftig nicht mehr wie bisher über die Kaiserstraße, sondern über die neue Stichstraße erschlossen werden. Ziel der Planung ist es, die Kaiserstraße zwischen Cecilienstraße und Burggasse von Durchgangsverkehren frei zu halten und damit die Verkehrssituation in diesem Bereich zu optimieren. Mit der Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme werden eine Verbesserung der fußläufigen Vernetzung sowie eine Stärkung der Kaiserstraße als „Fußgängerzone“ angestrebt. Dadurch wäre das Vorhaben verkehrlich nur von Osten über die Cecilienstraße bzw. Theodor-Heuss-Straße zu erreichen.

Der konkrete Anlass für die neue verkehrliche Anbindung zwischen der Ringstraße und der Burggasse basiert auf dem Ratsbeschluss vom 14.12.2017, dass die besonders wichtigen Maßnahmen aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt Siegburgs gem. Prioritätenliste nach Möglichkeit in den nächsten drei Jahren umgesetzt werden sollen und weitere wichtige Maßnahmen gem. Liste unbedingt bald angegangen werden sollten. Die geplante neue Straße zwischen Ringstraße und Burggasse gehört zu den vom Rat der Stadt priorisierten Maßnahmen im Rahmen des ISEK.

Im Mittel ergeben sich durch die Planung ca. 288 Kfz-Fahrten/Tag durch die Wohnfunktion und ca. 624 Kfz-Fahrten/Tag durch den Einzelhandel (jeweils Quell- und Zielverkehr). Die umliegenden Straßen werden durch die insgesamt rund 900 zusätzlichen Fahrten wie folgt belastet: Cecilienstraße (bis zu 14 %), Theodor-Heuss-Straße (bis zu 11 %) und Kaiserstraße/Burggasse (bis zu 10 %). Auch die Grimmelsgasse zwischen Kreisverkehr und Parkierungsanlage muss bis zu 500 Kfz-Fahrten am Tag mehr aufnehmen. Auf den übrigen Straßen im Umfeld gibt es nur marginale Veränderungen.

Nach einer ersten Einschätzung sind die bestehenden Verkehrsanlagen ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre gut abwickeln zu können. (IVV, Erste Ergebnisse 03.04.2019).

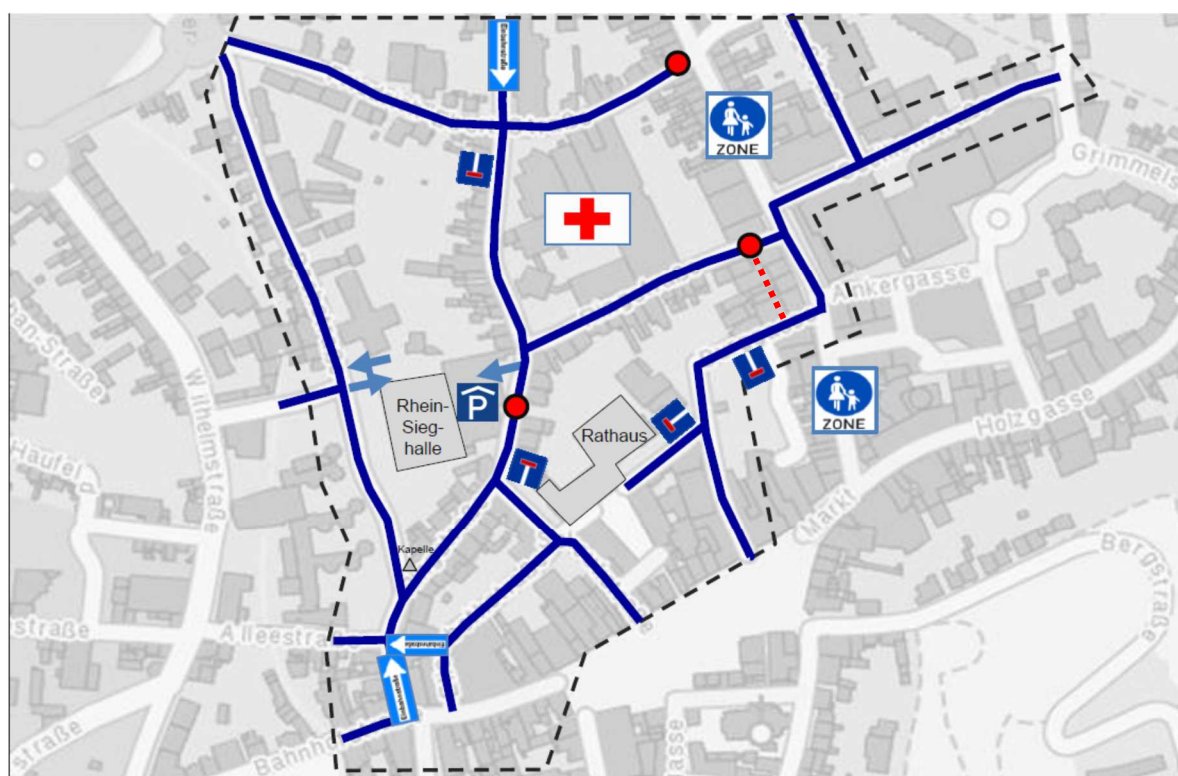


Abbildung 1: Verkehrskonzept Kaiserstraße / Krankenhausviertel. Quelle: IVV Aachen, Dezember 2018

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.

Da die Aufstellung des VBP im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Es besteht keine Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring-Maßnahmen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist im vorliegenden Fall ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

9.1 Belange des Artenschutzes

Es wurde eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt (Fachbeitrag Artenschutz einschließlich Artenschutzprüfung Stufe I, Planungsgruppe Grüner Winkel, 09.05.2019). Es wurde geprüft, ob Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden.

Die Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Zugänge zu allen Gebäuden sind bis zum Abbruch geschlossen zu halten, um keine Einflugmöglichkeit für Fledermäuse und planungsrelevante Vogelarten ins Gebäudeinnere zu bieten) keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für den Abbruch der Gebäude festgelegt.

Mit dem Vorkommen von Arten, die nur in Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Bereich des Plangebiets sowie in dessen direktem Umfeld nicht zu rechnen.

Nach derzeitigem Stand gibt es keine Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen.

9.2 Boden

Auf dem Flurstück 4230 verzeichnet das Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises den Altstandort Nr. 5109/0068-0. Einzelheiten und ggf. erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Auf Grundlage einer orientierenden Altlastenuntersuchung (Mull + Partner Ingenieurgesellschaft, September 2018) wurde Folgendes festgestellt:

Die Prüfwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für die Nutzungen als Industrie- und Gewerbegrundstück oder Wohngebiet gemäß BBodSchV werden eingehalten. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aktuell im versiegelten Zustand bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht gegeben. Bei einer Entsiegelung der Oberfläche im Zuge einer Neubau- oder Umbaumaßnahme ist ebenfalls keine Gefährdung des Grundwassers aufgrund der geringfügigen Erhöhungen zu besorgen.

Das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des weiteren Verfahrens beim Kampfmittelbeseitigungsdienst abgefragt.

Der mittlere Grundwasserstand liegt in der Umgebung zwischen 61,2 und 61,9 m ü. NN. Im Plangebiet wurde ca. 4,0 m unter Straßenniveau (GOK) Grundwasser angetroffen.

9.3 Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der als archäologisch relevante Fläche ausgewiesen ist. Es wird grundsätzlich auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Bei der Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden oder Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel.: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9.4 Lärmimmissionen

Sowohl die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen aus Verkehr und Gewerbe als auch die planbedingten Immissionen um Umfeld werden im weiteren Verfahren untersucht.

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