

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50/6

**Bereich zwischen Von-Stephan-Straße und der
Straße Haufeld im Siegburger Zentrum**

Stand: 11. August 2023

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung:

Christoph Johnecke, Stadtplaner AKNW
Aliona Zirnova, M.Sc. Raumplanung

11.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2	Verfahren.....	3
3	Lage und Größe des Plangebietes	3
4	Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht	4
4.1	Regionalplan.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.4	Wasserschutz	6
4.5	Bebauungsplan.....	6
4.6	Masterplan Haufeld.....	7
5	Bestandssituation	8
5.1	Nutzung und Bebauung	8
5.2	Erschließung.....	8
5.3	Technische Infrastruktur	9
5.4	Baugrund.....	9
6	Planungskonzept	11
6.1	Nutzung und Bebauung	11
6.2	Erschließung.....	11
6.3	Nachhaltigkeit	12
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
7.3	Bauweise	14
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
7.5	Verkehrsfläche.....	15
7.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	15
7.2	Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)	15
7.3	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
7.4	Örtliche Bauvorschriften.....	16
7.5	Hinweise	17
8	Umweltbelange und Auswirkungen der Planung.....	18
8.1	Verkehr.....	18
8.2	Lärmimmissionen.....	18
8.3	Artenschutz.....	18

8.4	Umweltprüfung	18
9	Bodenordnung und Kosten	19

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die geplante Neuerrichtung einer Wohnanlage, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum in direkter Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof zu begegnen. Die Wohnanlage soll in Teilen auch Seniorenwohnungen mit Betreuung sowie öffentlich geförderte Wohnungen enthalten. Die geplante Wohnanlage besteht aus drei einzelnen bis zu fünfgeschossigen Gebäuden mit einer eigenen Tiefgarage. Mit der Planung werden bis zu 120 Wohneinheiten geschaffen. Die geplante Tiefgarage soll auch öffentliche Parkplätze, z.B. für Besucher*innen des nahegelegenen Rhein- Sieg- Forums und der angrenzend geplanten Vierfachturnhalle enthalten.

Für das ca. 8.280 m² große Plangebiet wird im Durchführungsplan Nr. 3, welcher seit 1956 rechtskräftig ist, eine Fläche für ein Schulgebäude festgesetzt. Nach Aufgabe der Schulnutzung an diesem Standort wird das Gebäude derzeit von Vereinen und einer Kita zwischengenutzt. Durch die geplante Wohnanlage soll das Plangebiet dem vorhandenen Bedarf entsprechend revitalisiert werden. Das bestehende Planungsrecht kann das o.g. Vorhaben nicht abbilden, weshalb zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich ist.

2 Verfahren

Da das Vorhaben der Innenentwicklung bzw. der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulstandortes innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient und die zulässige Grundfläche unter Einbeziehung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne weniger als 20.000 m² groß ist, soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar und wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Das 8.280 m² große Plangebiet befindet sich im Siegburger Zentrum. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, Flurstücke 2296/202, 3111 teilw., 3112 teilw., 3113, 3116, 3117, 3342, 3343, 3624 teilw., 4251 sowie 4252 und wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Westen durch die Von-Stephan-Straße,
- im Osten durch einen Parkplatz, welcher von der Wilhelmstraße aus erschlossen ist, und
- im Süden durch die Straße Haufeld.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

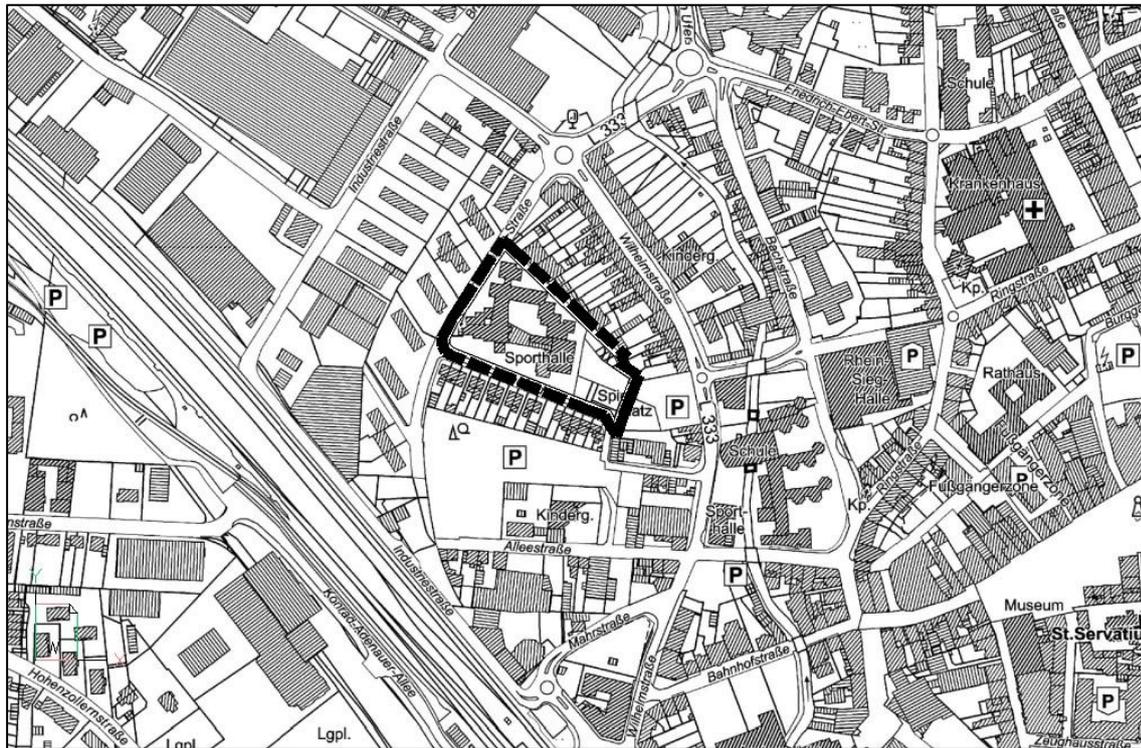


Abb. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

4 Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung ist damit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan – Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

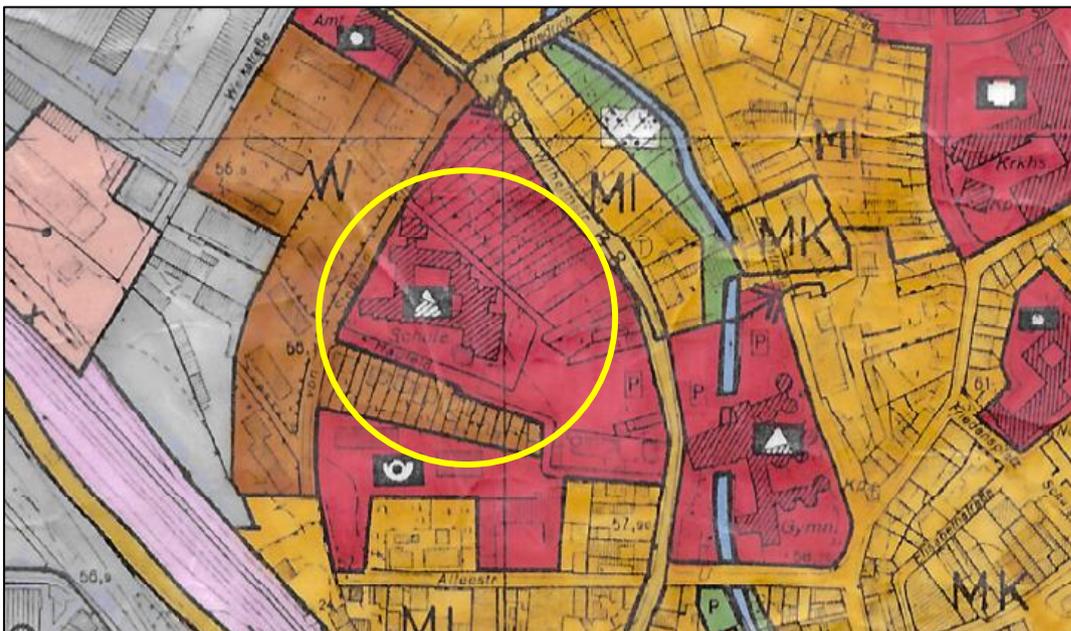


Abb. 3: Darstellung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)

4.3 Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

In der Starkregen Gefahrenkarte NRW sind im westlichen Bereich des Plangebiets Einstauhöhen von bis ca. 0,5 m, im Nordwesten über 4 m angegeben.

4.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3. Dieser Plan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.11.1956 förmlich festgestellt.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Fläche für geplante Schulgebäude im Großteil des Plangebiets
- Im Osten:
 - Mischgebiet (C)
 - max. drei Vollgeschosse
 - Geschlossene Bauweise
 - 5/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 50%
- Darüber hinaus enthält der Durchführungsplan Nr. 3 keine Vorgaben zur Gebäudehöhe und keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise
- Das Mischgebiet und die Fläche für geplante Schulgebäude sind durch eine Verkehrsfläche getrennt

Eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Busse und Miessen hatte ergeben, dass der Durchführungsplan Nr. 3 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Wohnanlage mit der teilweise gewerblich genutzten Tiefgarage entspricht nicht den Festsetzungen des Durchführungsplanes. Nach § 34 BauGB ist das Vorhaben unter anderem aufgrund der angedachten Dichte und Gebäudehöhen nicht zulässig. Zur Umsetzung der Planung bedarf es eines neuen Bebauungsplans.

4.6 Masterplan Haufeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Geltungsbereichs des Masterplans Haufeld. Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes, sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen und Bedarfe anzupassen. Ziel des Masterplans ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei werden vier Kernthemen behandelt:

- Optimale Nutzung der Potenziale des Standorts,
- Realisierung verschiedener Angebote,
- Nutzung bestehender Infrastruktur und
- Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume

Das Vorhabengrundstück umfasst weitgehend das im Masterplan auf den Seiten 98/99 aufgeführte Baufelds S 01, das ein drei- bis viergeschossiges Gebäude in Form einer Blockrandbebauung mit einem privaten, allseitig umschlossenen Innenhof vorsieht. Die Nutzung soll hauptsächlich Senioren-/Wohnen mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss darstellen. Der Stellplatzbedarf soll über eine Tiefgarage abgebildet werden. Die Bebauung soll 8 m von der Von-Stephan-Straße im Westen zurückspringen, um eine Straßenerweiterung zu ermöglichen. Der Baumbestand entlang der Straße wird dabei erhalten und zu einem Grünstreifen mit Fußgängerdurchwegung erweitert. Im Osten ist im Masterplan die Errichtung eines Generationenspielfeldes angedacht, welches durch eine Grünverbindung Richtung Süden mit den weiteren geplanten Plätzen im Masterplan verbunden ist.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht abweichend von den Vorgaben des Masterplans eine aufgelockerte, zwei- bis fünfgeschossige Bebauung in Form von drei Einzelbaukörpern mit halböffentlichen Freiflächen dazwischen vor. Auf gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss wird im Plankonzept verzichtet, zugunsten der Wohnungen. Mit dem Konzept wird die Aufenthaltsqualität weiterhin gesichert und im Vergleich zum Masterplankonzept auch für Außenstehende zugänglich gemacht. Durch die unterschiedlichen Geschossigkeiten und Höhenstaffelungen der Einzelbaukörper entsteht im Vergleich zum eher monoton wirkenden Baukörper aus dem Masterplan ein vielfältiges Siedlungsbild. Der im Masterplan angedachte Generationenspielfeld im Osten des Plangebiets wird als Quartiersplatz gesichert.

Da auf die Ausweitung der Von-Stephan-Straße in diesem Abschnitt verzichtet werden soll, springt die geplante Bebauung straßenseitig auch nicht wie im Masterplan vorgesehen um 8 m zurück. Durch die aufgelockerte Gebäudestellung mit begrünten Zwischenräumen entsteht dennoch ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Fußgängerdurchwegung. Aufgrund der

Tiefgarage ist die Erhaltung des Baumbestandes nicht möglich. Die entfallenen Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg kompensiert.

5 Bestandssituation

5.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch in einer gemischt genutzten Umgebung. Im Norden und Süden befinden sich Wohnnutzung und kleinere Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen, im Süden ergänzend dazu Gastronomie in einem denkmalgeschützten Gebäude (Haufeld 2a). Im Westen an die Von-Stephan-Straße anschließend befindet sich Geschosswohnungsbau in viergeschossigen Bauten. Im Osten schließt eine Schotterfläche mit wenig Vegetation an, die aktuell als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

Das Plangebiet selbst ist ein ehemaliges Schulgelände und mit einem bis zu dreigeschossigen Schulgebäude bebaut. Die ehemalige Hauptschule wurde verlegt. Seitdem wird das Gebäude durch Vereine und eine Kita genutzt. Es ist angedacht die Kita an der Alleestraße, südlich des Plangebiets auszubauen, weshalb die Kitanutzung im Plangebiet aufgegeben wird. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Spielplatz. Im Westen wird die Von-Stephan-Straße von Baumbestand begleitet.



Abb. 4: Luftbild Plangebiet– Land NRW 2023 (www.tim-online.nrw.de) (unmaßstäblich)

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Von-Stephan-Straße erschlossen. Die Von-Stephan-Straße schließt im Norden an die Wilhelmstraße (L 323) und die Straße am Hohen Ufer (L333) an. Über beide Landesstraßen kann die Bundesstraße B55 erreicht werden, welche zu Anschlussstellen der Bundesautobahn A 3 sowie der Bundesautobahn A 560 führt.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Anbindung zum Bahnhof Siegburg/Bonn. Mit der Stadtbahnlinie 66 besteht direkter Anschluss an den Hauptbahnhof der Bundesstadt Bonn. Über den ICE Bahnhof besteht Anschluss an den regionalen und nationalen Bahnverkehr. Die ÖPNV Haltestelle „Stadhalle“ befindet sich an der Wilhelmstraße etwas nördlich der Allee-straße. Der Haltepunkt wird von den Linien 501/502, 503, 509, 510, 511, 555, 556, 557, 576, 577, SB56 angefahren. Eine weitere Haltestelle „Zum Hohen Ufer“ befindet sich nördlich des Plangebietes an der gleichnamigen Straße.

Das Stadtzentrum ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet verfügt somit über eine sehr gute Anbindung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung an das städtische Strom-, Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wird im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens bei den entsprechenden Versorgungsträgern abgefragt.

5.4 Baugrund

Für das Plangebiet wurden Bodenuntersuchungen zur Erkundung der Baugrund- und Untergrundverhältnisse (gbk GmbH, Mai 2023) durchgeführt mit folgenden Ergebnissen:

Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt das Plangebiet 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 Gesteinsuntergrund) und S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen und mächtiger Sedimentfüllung) sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

Die natürlich anstehenden Böden bzw. Schichten im Untergrund sind der Baugrundklasse C (stark verwitterte Felsgesteine) bzw. Baugrundklasse B (mäßig verwitterte Festgesteine bzw. Festgesteine mit geringer Festigkeit) zuzuordnen.

Bodenschichten

Im Rahmen der Bohrungen und der Sondierungen wurde der nachfolgend beschriebene Bodenaufbau ermittelt.

Schicht I – Auffüllungen

Auffüllungen wurden unterhalb einer in Teilbereichen vorhandenen Oberflächenversiegelung aus Pflastersteinen, Beton oder Asphalt im Bereich aller Bohrungen bis in eine Tiefe von 0,85 m bis 3,40 m (KRB 10b) unter OK Gelände festgestellt.

Schicht II – Schluff, z.T. sandig, z.T. kiesig

Diese z.T. sandigen, z.T. kiesigen Schluffe, bei denen es sich um fluviale Sedimentablagerungen der Sieg handelt, wurden bis in Tiefen zwischen 1,35 m und 2,6 m unter GOK angetroffen.

Schicht III – Sand, Kies, Kiessand, z.T. schluffig

Diese z.T. schluffigen, sandig-kiesigen Böden wurden bis zur Endteufe der Bohrung angetroffen. Die Kiessande sind stellenweise nur sehr locker bis mitteldicht, weitestgehend dicht bis sehr dicht gelagert.

Bei den Auffüllungsböden der Schicht I handelt es sich aufgrund ihrer inhomogenen Zusammensetzung um nur schlecht tragfähige Böden. Die schluffigen Böden der Schicht II sind aufgrund ihrer bindigen Ausbildung und damit verbunden hohen Nässe und Setzungsempfindlichkeit ebenfalls als nur schlecht tragfähige Böden zu bewerten. Bei den sandig-kiesigen Böden der Schicht III handelt es sich trotz der z. T. nur geringen Lagerungsdichte aufgrund der nicht bindigen Ausbildung und der damit nur geringen Setzungsanfälligkeit um gut tragfähige und gründungsfähige Böden.

Zur Gründung von geplanten Gebäuden wird die nachfolgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Aushub der Böden im Schutze eines Verbaus /wo erforderlich) bis zur vorgesehenen UK Bodenplatte bzw. Dämmung
- Aufgrund der vorliegenden Informationen zu Grundwasserständen ist nicht auszuschließen, dass zur Herstellung der Baugrube die Durchführung einer Grundwasserabsenkung bzw. einer Wasserhaltung erforderlich ist
- Nachverdichten des sandig-kiesigen Planums sofern dieses bei den Aushubarbeiten aufgelockert wird
- Einbau der Dämmung wo vorgesehen und der Sauberkeitsschicht, nachfolgend Herstellung der Bodenplatte.

Chemische Bewertung

Im Plangebiet wurden für die relevanten Parameter mehrheitlich Gehalte im Z 0- bzw. Z 1.1-Bereich nachgewiesen. Der für PAK (EPA) ermittelte Gehalt von 7,5 mg/kg hingegen liegt im Z 1.2-Bereich, sodass die Auffüllungsböden im Falle eines Aushubs auf einer Verwertung als Z 1.2- Material gem. der TR Boden zugeführt werden könnten.

Die natürlich anstehenden schluffigen und sandig-kiesigen Böden könnten aufgrund der Tatsache, dass an diesen Böden keine Auffälligkeiten festgestellt wurden, die auf eine Belastung oder Verunreinigung dieser Böden hinweisen würde, wohl als Z 0- Material eingestuft werden, auch wenn an diesen Böden keine Deklarationsanalysen durchgeführt wurden.

In der Probe aus der Asphaltversiegelung wurde ein PAK (EPA)-Gehalt von 40 mg/kg festgestellt. Dieser Wert liegt oberhalb des in der Richtlinie für die umweltverträgliche Verwertung von Ausbaustoffen mit teer-/pechtypischen Bestandteilen sowie für die Verwertung von Ausbauphosphat im Straßenbau – RuVA-StB 01 – festgelegten Grenzwert von 25 mg/kg, sodass es sich hier um teer-/pechhaltige Materialien (Verwertungsklasse B gem. RuVA), jedoch noch nicht um einen gefährlichen Abfall (Grenzwert > 1.000 mg/kg) handelt.

6 Planungskonzept

6.1 Nutzung und Bebauung

Das Planungskonzept sieht für die Wohnanlage eine aufgelockerte Bebauung aus drei Baukörpern vor. Die Gebäude sind in der Höhenentwicklung abgestuft und sollen zwei- bis fünfgeschossig errichtet werden. Insgesamt werden im Plangebiet rund 11.650 m² Bruttogeschossfläche (BGF) entstehen, aufgeteilt in ca. 120 Wohnungen und Räume für den Servicebereich im Zusammenhang mit dem in Teilen geplanten betreuten Wohnen. Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Plangebiets und der zukünftigen gewerblichen Betriebe in der Umgebung wird eine Tiefgarage geplant, die sich im Osten über das Plangebiet hinaus bis zur Wilhelmstraße erstreckt. Hier sollen rund 250 Stellplätze verortet werden.

Im Osten des Plangebiets ist ein rund 500 m² großer Generationen-Quartiersplatz geplant, wo sich die Bewohner*innen und Besucher*innen aus der Nachbarschaft generationsübergreifend treffen können. Zum Platz hin sollen sich in der Erdgeschosszone Gemeinschaftsräume und/oder ein kleines Café oder ein Kiosk ansiedeln. Durch die aufgelockerte Bebauung werden zwischen den Gebäuden begrünte, halböffentliche Bereiche entstehen, die die im Masterplan geplante grüne Spange Richtung Westen weiterführen sollen. Dafür werden die nicht überbauten Bereiche oberhalb der Tiefgarage überdeckt und gärtnerisch gestaltet.

Die Gebäude werden mit Flachdächern ausgestattet, was eine Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen ermöglicht.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird aufgrund der geplanten Tiefgarage und der neuen Bebauung nicht erhalten werden können. Dabei handelt es sich um 3 Bäume im Nordwesten, 5 Bäume im Südosten, 7 Bäume im Süden und 4 Bäume im Westen des Plangebiets, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Siegburg fallen. Die Baumstandorte sind in der Plangrundlage der Planzeichnung eingetragen. Gemäß der Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Die weggefallenen Bäume werden im Rahmen der Baugenehmigung durch Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen kompensiert.

6.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird weiterhin über die Von-Stephan-Straße erfolgen. Die geplante Tiefgarage, die im Osten über das Plangebiet hinausgeht, wird über zwei Zu- und Abfahrten verfügen: im Westen zur Von-Stephan-Straße sowie im Osten zur Wilhelmstraße hin. Im Norden des Plangebiets wird für den nördlichen Bereich der Von-Stephan-Straße eine Wendeanlage geplant, um eine gute Erreichbarkeit der bestehenden Wohngebäude nördlich des Plangebiets durch Müllabfuhr, Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr weiterhin zu gewährleisten, da die bestehende Wendeanlage am Ende der Stichstraße überplant wird.

Die übrigen Medien der technischen Infrastruktur sind auf dem Gelände bereits vorhanden. Die Leistungsfähigkeit wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

6.3 Nachhaltigkeit

Mit dem Vorhaben werden folgende Bausteine bzgl. der Nachhaltigkeit angestrebt:

- Alle Gebäude werden mit einem Flachdach ausgeführt und mit einer extensiven Dachbegrünung gestaltet.
- Die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage werden überdeckt und begrünt
- Auf allen Dächern werden Photovoltaikanlagen errichtet, um das Plangebiet möglichst autark mit Strom und Wärme zu versorgen.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“

Mit dem Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die Errichtung einer Wohnanlage, die in Teilen auch Seniorenwohnungen mit Betreuung sowie öffentlich geförderte Wohnungen enthalten soll, und einer Tiefgarage geschaffen werden. Die Tiefgarage soll gewerblich betrieben werden und neben den Stellplätzen für die geplanten Wohnungen zu einem nicht unwesentlichen Teil kostenpflichtige Parkplätze für Nutzungen außerhalb des Plangebietes aufnehmen. Daher ist die Tiefgarage planungsrechtlich als gewerblicher Betrieb zu bewerten. Da die Kombination der beiden vorgesehenen Hauptnutzungen sich auch unter Anwendung der Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die geplante Wohnnutzung ließe sich ein reines oder allgemeines Wohngebiet nach § 3 bzw. § 4 BauNVO festsetzen. Dagegen spricht jedoch die geplante gewerbliche Nutzung der Tiefgarage. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO oder eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO ist ebenfalls nicht möglich, da in beiden Gebietsarten zur Gewährleistung der jeweiligen Zweckbestimmungen die Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) erkennbar im Gebiet vorhanden sein müssen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung (Tiefgarage) liegt unterhalb der Geländeoberfläche und ist somit vom öffentlichen Raum aus kaum sichtbar. Die oberirdisch geplanten gewerblichen Nutzungen wie ein kleines Café oder ein Kiosk sind dem Wohnen deutlich untergeordnet und reichen für eine entsprechende Prägung des Gebietes nicht aus.

Das sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Wohnen/gewerbliche Tiefgarage“ festgesetzt. Die zulässige Art der Nutzung wird in den textlichen Festsetzungen näher definiert:

Das Sondergebiet „Wohnen/ gewerbliche Tiefgarage“ dient demnach vorwiegend der Unterbringung von Wohngebäuden sowie einer gewerblich genutzten Tiefgarage.

Zulässig sind insbesondere folgende Anlagen und Nutzungen:

- Wohngebäude
- gewerblich genutzte Tiefgarage
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Räume für freie Berufe

Neben den beiden vorgesehenen Hauptnutzungen Wohnen und gewerbliche Tiefgarage lässt der Nutzungskatalog weitere, untergeordnete, Anlagen und Nutzungen zu, die sich insbesondere in Bezug auf das in Teilen vorgesehene betreute Wohnen anbieten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)/ Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird eine angebotsbezogene GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6 festgesetzt. Beide Werte liegen unterhalb der in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerten für Obergrenzen für sonstige Sondergebiete.

Da das Plangebiet durch die geplante Tiefgarage fast vollständig unterbaut wird, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl 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 1,0 überschritten werden darf. Die geplante Dimensionierung der Tiefgarage ist notwendig, um neben den für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze auch ein ausreichendes Angebot an gewerblichen Stellplätzen anzubieten und dadurch einen Teil der insgesamt durch die Umgestaltungen im Rahmen der Umsetzung des Masterplans Haufeld wegfallenden Parkplätze zu kompensieren. Durch die Realisierung der Tiefgarage wird der vorhandene Stellplatzbedarf vollständig unterirdisch gelöst. Die nicht überbauten Flächen oberhalb der Tiefgarage werden mit Erde überdeckt, begrünt und gärtnerisch gestaltet, was neben Aufenthaltsqualitäten auch klimatische und ökologische Vorteile mit sich bringt. Die alternative Herstellung von oberirdischen Stellplätzen würde die Freianlagengestaltung und die gewünschte begrünte Durchwegung im Bereich der geplanten Bebauung erheblich beeinträchtigen. Oberirdisch ließe sich zudem nur ein Bruchteil der in der Tiefgarage vorgesehenen öffentlichen Parkplätze unterbringen. Ein weiterer Vorteil der Tiefgarage ist, dass sich die Lärmemissionen auf die beiden Zu- und Abfahrtsbereiche beschränken. Parksuchverkehre sowie Rangiertätigkeiten finden unterirdisch statt und sind damit für die Bewohner akustisch nicht wahrnehmbar. Die vollständige Unterbauung des Grundstücks durch die Tiefgarage bedeutet jedoch einen Eingriff in den Boden mit negativen Auswirkungen für die Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung. Jedoch ist das Plangebiet im aktuellen Zustand bereits durch das Schulgebäude und den Schulhof zu einem Großteil versiegelt. Die zusätzlichen Eingriffe sind daher eher gering. Aufgrund der oben aufgeführten Vorzüge einer Tiefgarage, der baulichen Vorprägung des Grundstücks sowie einer effektiven Ausnutzung einer innenstadtnahen Fläche wird eine Erhöhung der GRZ auf 1,0 als vertretbar betrachtet.

Anzahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der Höhenentwicklung und zur Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes setzt der Bebauungsplan gemäß § 20 Absatz 1 BauNVO die zulässige Zahl der Vollgeschosse für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen mit zwei bis fünf Vollgeschossen als Höchstmaß fest. Dabei werden die Baufenster entsprechend der Planungsabsicht in der Höhenentwicklung durch sogenannte „Knödellinien“ unterteilt. Damit wird die Ermöglichung von Hochpunkten sowie die geplante abwechslungsreiche Gestaltung und Staffelung der Gebäude gesichert.

Um das Potential der Innenentwicklung möglichst auszuschöpfen sieht der Bebauungsplan eine höhere Geschossigkeit als in der Umgebung vor. Westlich des Plangebiets ist bereits Geschosswohnungsbau mit vier Vollgeschossen vorhanden. Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen ein Vollgeschoss mehr zu errichten.

Gebäudehöhen

Um die Höhe der Neubebauung über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Mit den getroffenen Regelungen wird eine lokal an die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung angepassten Bauweise gewährleistet.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen wird dementsprechend textlich der höchste Punkt der Dachhaut festgelegt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Antennen, Absturzsicherungen, Treppenhäuser und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden. Damit werden unerwünschte optische Effekte auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden und gleichwohl den technischen Erfordernissen Rechnung getragen.

7.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise folgendermaßen festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Durch diese Festsetzung können die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen, entsprechend dem Plankonzept, unter Einhaltung der gemäß § 6 BauO NRW nachzuweisenden Abstandsflächen, ausgenutzt werden.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden Baufelder vorgegeben, in denen die Hauptgebäude entsprechend des Plankonzepts errichtet

werden müssen. Außerhalb der Baufelder werden nicht überbaubare Grundstücksflächen definiert, die die vorgesehene (halb)öffentliche Durchwegung durch das neue Quartier sichern. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen, dort wo mindestens 2,50 m zwischen überbaubarer Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche /Quartiersplatz vorhanden sind, untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer) und erforderliche Treppenhäuser die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, um der späteren Objektplanung noch geringfügige Spielräume zu überlassen

7.5 Verkehrsfläche

Im Osten des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB entsprechend des Plankonzepts und des Masterplans Haufeld eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich/ Quartiersplatz“ festgesetzt.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurden die bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu Hälfte in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese werden in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Norden des Plangebiets wird eine Wendeanlage der Von-Stefan-Straße neu geplant und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (GFL) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Mit der Wendeanlage soll die Erreichbarkeit der Bestandbebauung nördlich des Plangebiets unter anderem durch Fahrzeuge der Müllabfuhr, Feuerwehr und weitere Rettungsfahrzeuge weiterhin gewährleistet werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte GFL Fläche liegt überdeckend auf der privaten Grundstücksfläche und ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt Siegburg zu belasten.

7.2 Photovoltaikanlagen (PV- Anlagen)

Im Bebauungsplan wird § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden für PV- Anlagen vorzusehen sind. Der genaue Standort wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens konkret festgelegt. Mit der Festsetzung wird ein Beitrag zur Energiewende innerhalb des Plangebietes geleistet.

7.3 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück und zur Verbesserung des Mikroklimas sind die per örtlicher Bauvorschrift festgesetzten Flachdächer unter 10 Grad Dachneigung und mit einer Ausdehnung von mindestens 50 m² mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen (Mindestaufbaustärke 10 cm).

Die Festsetzung der Begrünung bezieht sich nicht auf Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen und technischen Aufbauten, schließt aber nicht aus, dass die extensiv zu

begrünenden Flachdächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen überdeckt werden dürfen. Damit wird die Energiewende hin zu regenerativen Energien gefördert.

Begrünung der Tiefgarage

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen. Die Pflanzmaßnahme gilt auch für die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage. Hier ist eine Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat von 0,60 m zzgl. Filter- und Drainschicht herzustellen. Technische Aufbauten der Tiefgarage, wie Lüftungsanlagen, sind davon ausgenommen. Durch diese Festsetzung wird die Durchgrünung des gesamten Plangebiets, trotz Tiefgarage, gesichert.

Die Art und Weise der Bepflanzung wird in allen vorgenannten Festsetzungen vorgegeben, um günstige Wuchsbedingungen für die Pflanzungen zu gewährleisten und zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen zu sichern. Alle Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme unter Berücksichtigung der Vegetationszeiten vorzunehmen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, um die ökologische und optische Wirkung der Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW ist es möglich neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Dachform

Durch im Plangebiet festgelegten Flachdächer wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Das derzeit im Plangebiet vorhandene Schulgebäude sowie die westlich des Plangebiets bestehenden Wohnungsgeschossbauten sind ebenfalls mit Flachdächern versehen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung Raum für Dachbegrünung und die Installation von PV-Anlagen gesichert.

Fassaden und Dacheindeckung

Damit sich die Bauten im Plangebiet auch zukünftig in das Orts- und Landschaftsbild einfügen sind glänzende oder reflektierende Oberflächen von Umfassungsbauteilen baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Stützwände) nicht zulässig. Solche Oberflächen haben i. d. R. negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers.

Vorgartengestaltung

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Vorgärten und somit auch einer angemessenen Gestaltung der Bereiche zwischen den Baugrenzen und Straßenverkehrsflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten und/ oder wasserundurchlässige Sperrschichten sind ausdrücklich unzulässig. Desweiteren wird die Nutzung der Vorgärten als Lager-, Abstellflächen oder Arbeitsflächen ausgeschlossen. Dadurch können die Vorgartenbereiche als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

7.5 Hinweise

Artenschutz

Es wird auf die geltenden, gesetzlichen Bestimmungen verwiesen, dass Rodungs- und Fällarbeiten nur im Winterhalbjahr vorgenommen werden dürfen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein- Sieg- Kreises zulässig.

Desweiteren wurden Hinweise zu Vogelschlag an Gebäuden und Lichtemissionen aufgenommen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten sind.

Abfallwirtschaft

Der Rhein- Sieg- Kreis hat entsprechende Hinweise zum Schutzgut Boden in das Planverfahren eingebracht.

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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 sind. 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).

Erdbebengefährdung

Es wird auf eine potenzielle Gefährdung durch Erdbeben hingewiesen, die beim Standsicherheitsnachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten ist.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen -, Karte zu DIN 4149, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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).

Baudenkmal

Südwestlich des Plangebiets 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. Die Baugrenzen des Bebauungsplanes sind so gewählt, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Baudenkmal auftreten sollen. Darüber hinaus sind Abstandsflächen des Vorhabens nur auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung werden Vorschriften, Regelwerke, Erlasse etc, auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bezug genommen wird, bei der Stadt Siegburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

8 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehr

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit der Kombination der auch gewerblich genutzten Tiefgarage kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen in der Umgebung erhöhen wird. Um einschätzen zu können, welche Verkehrsbelastung zukünftig zu erwarten ist, und ob diese in dem vorhandenen Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, wird im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese wird den gesamten Bereich des Masterplans Haufeld in der Gesamtheit betrachten.

8.2 Lärmimmissionen

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Auswirkungen der Lärmimmissionen der in der Umgebung verlaufenden Straßen sowie der angrenzenden lärmintensiven Einrichtungen auf die im Plangebiet vorgesehenen lärmempfindlichen Nutzungen bewertet und ggf. Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erarbeitet. Außerdem wird untersucht, ob die von den geplanten Nutzungen ausgehenden Lärmimmissionen angrenzende lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohnnutzungen, negativ beeinflussen. Hier sind insbesondere die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgarage zu betrachten.

8.3 Artenschutz

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in die vorhandene Umwelt stattfinden. Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wird im Rahmen des Verfahrens eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt.

8.4 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet

werden. Im Bebauungsplanverfahren sind ungeachtet dessen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Landschaftspflege zu berücksichtigen.

9 Bodenordnung und Kosten

Das gesamte Plangebiet befindet sich im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten für die Planung und Realisierung des Vorhabens.

Anlagen