

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36

für den Vorhaben- und Erschließungsplan

der HMS Bauträger GmbH (vormals Stadler und Müller GmbH)

Begründung

Inhalt:

- I. Allgemeines
- II. Räumlicher Geltungsbereich
- III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
- IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
- V. Ziel und Zweck der Planung
- VI. Planinhalt
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
 - e) Flächen für Stellplätze und Garagen
 - f) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - g) Erschließung
 - h) Lärmschutz
 - i) Ver- und Entsorgung
- VII. Umweltverträglichkeit
- VIII. Kosten
- IX. Anlagen

I. Allgemeines

Nach Antragstellung der Firma Stadler und Müller Immobiliengesellschaft mbH aus Lohmar zur Einleitung eines Satzungsverfahrens wurde im Planungsausschuss am 17.02.2000 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 beschlossen.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt einen ca. 5000 qm großen Bereich im Stadtteil Brückberg, Gemarkung Siegburg, Flur 9, zwischen der Bundesstraße Nr. 56 und der Straße „Am Uhlenhorst“.

Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) dargestellt.

Die Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan durch eine graue Linie, in der Übersicht durch eine schwarze, unterbrochene Linie festgesetzt.

III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes innerhalb des Stadtteiles Brückberg. Der Planbereich wird auf der Westseite von einem Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße Nr. 56 und auf der Nord- und Ostseite von vorhandener Wohnbebauung abgegrenzt.

Derzeitige Nutzung: wildwachsende Grünfläche

IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Das Bauleitplanverfahren ist erforderlich, da das Plangebiet in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 36/2 (Blatt 2) sowie Nr. 36/2, 3. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. auf der Süd-Ost-Seite des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche (4,75 m breite Straße mit Wendeanlage) festgesetzt ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FP) der Stadt Siegburg stellt den o.g. Geltungsbereich als „Grünfläche“ dar. Um die ordnungsgemäße Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gewährleisten zu können, wird diese von „Grünfläche“ in „Wohnbaufläche“ geändert (Parallelverfahren).

V. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung von Wohnbedarf, insbesondere für Bauherren mit finanziell eingeschränkten Möglichkeiten.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete Bebauung gewährleistet, und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Wohnungsbauprojektes mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt insgesamt 6 Einzelhäuser und 2 Doppelhäuser zu errichten.

Mit Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Immobiliengesellschaft Stadler und Müller mit den Baumaßnahmen zu beginnen.

VI. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet (WR) i. S. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wand- und Sockelhöhen bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie im Bereich der Doppelhäuser eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt (Höchstwert i. S. des § 17 BauNVO).

Die festgesetzten Werte zielen darauf ab, den Maßstab der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Bebauung aufzunehmen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten zu verhindern.

Anzahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, sind in Anlehnung an die bestehenden Wohnhäuser im Umfeld die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Sockelhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Für die geplanten Doppelhäuser werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
- Für die geplanten Einzelhäuser wird 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Wand- und Sockelhöhe

- Die zulässige Wandhöhe wird für die ein- u n d zweigeschossige Bebauung auf 4,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,75 m betragen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur im Bereich der Straße „Am Uhlenhorst“ fortzusetzen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um damit einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Bebauungstiefe richtet sich nach den Abständen zwischen den im Plangebiet befindlichen Schutzstreifen für Kanal- und Wasserleitung und orientieren sich darüber hinaus an der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Am Uhlenhorst“.

d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Die Hauptdächer im Plangebiet sind als Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 45°, Firstlinie parallel zur Straße festgesetzt. Form, Neigung und Ausrichtung orientieren sich am Wohnhausbestand im unmittelbaren Umfeld.

Durch Textliche Festsetzungen soll erreicht werden, dass sich die neue Bebauung in Form und Gestaltung in das vorhandene Straßenbild „Am Uhlenhorst“ einfügt.

Mit der Festsetzung über die Gesamtlänge von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt.

Den Maßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes entsprechend werden massive Einfriedungen aus Stein oder Beton ausgeschlossen.

e) Flächen für Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen negative Auswirkungen auf das Straßenbild verhindert werden.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist vor jeder Garage ein Stellplatz mit einer Länge von mind. 5,00 m anzulegen

f) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch genutzt werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO mit mehr als 7,5 qm Grundfläche sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan die Versiegelung im Gartenbereich, z. B. durch Errichtung von Gartenlauben begrenzt.

g) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Am Uhlenhorst“ unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungstrassen. Darüber hinaus soll die Planstraße an die Gneisenaustraße angeschlossen werden. Da der bereits vorhandene Stichweg nur unzureichend ausgebaut ist, soll dieser Bereich als Verbindung zwischen „Gneisenaustraße“ und der Straße „Am Uhlenhorst“ erneuert werden.

Die Erschließung ist so geplant, dass entsprechend der Forderungen der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr möglich ist. Eine neue Wendeanlage ist nicht erforderlich.

Um für das nördlichste Grundstück im Plangebiet eine bessere Ausnutzung erzielen zu können, wird die vorhandene Wendeanlage um ca. 7,0 m in nördliche Richtung verlegt.

h) Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP) Nr. 4. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen Fluglärm auftreten kann.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm wird der zulässige Innenpegel, in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung von max. 55 db (A) festgesetzt.

Außerdem grenzt das Plangebiet östlich an die Bundesstraße Nr. 56. Schutzwall und darauf stehende Lärmschutzwand sind vorhanden.

i) Ver- und Entsorgung

• Schmutzwasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt werden. Die Kanalleitung verläuft innerhalb der Planstraße.

• Niederschlagswasser

Änderung zum Satzungsbeschluss:

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurden von der Fa. Baugrundlabor Batke GmbH die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung mit dem Ergebnis untersucht, dass weder Gesichtspunkte des Grundwasserschutzes, noch die Beschaffenheit des Bodens einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den geplanten Privatgrundstücken entgegen stehen. Da grundsätzlich a l l e Versickerungsanlagearten möglich sind, hat sich der Vorhabenträger für eine Rigolenversickerung entschieden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist wie folgt geplant:

Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) behandelt und dezentral über Rohrrigolen im Bereich der Privatgärten versickert.

~~Niederschlagswasser wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) behandelt und soll nach Möglichkeit örtlich versickern.~~

Im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegen, Terrassen und anderen befestigten Flächen sind wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, offenporiges Pflaster, Schotter zu verwenden, so dass auch hier das Regenwasser direkt versickern kann.

~~Falls die Versickerung auf den Privatgrundstücken (z.B. Rigolenversickerung) nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden.~~

• Wasser- und Energieversorgung

Die erforderlichen Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der Planstraße verlegt. Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie Kommunikationsleitungen werden in das vorhandene Versorgungsnetz eingebunden. Zu jedem Wohnhaus werden separate Hausanschlussleitungen verlegt.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Entsorgungsbetrieb (RSAG). Die Abholung und Entsorgung soll jeweils vor den Privatgrundstücken mit Großraumwagen erfolgen.

VII. Umweltverträglichkeit

Bewertung des Eingriffs

Durch die projektierten Baumaßnahmen verändert sich die Gestalt des Plangebietes. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild z.T. erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Somit liegt ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Vorschriften vor.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Um der gültigen Natur- und Landschaftsgesetzgebung gerecht zu werden, wurde das Ingenieurbüro Rietmann vom Vorhabenträger beauftragt, für das Plangebiet einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu erstellen.

Der durch die Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ist vor dem Hintergrund bewertet worden, dass neben den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auch Belastungen für Boden und Wasserhaushalt sowie für die Biotopstrukturen zu erwarten sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen tragen zu einer Abmilderung der prognostizierten Gesamtbeeinträchtigung für Natur und Landschaft bei. Durch die Maßnahmen wird ein Ausgleich von 82 % erreicht

Der Eingriff soll innerhalb des Plangebietes und auf der süd-westlich angrenzenden ca. 2000 qm großen Grünfläche u.a. durch Pflanzung von Laub- und Obstbäumen, Gebüschstrukturen und Sträuchern ausgeglichen werden.

Aufgrund der geringen Größe der geplanten Privatgrundstücke besteht alternativ die Möglichkeit, anstelle der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich einen monetären Ausgleich (Ersatzgeldzahlungen) zu leisten (Nachbilanzierung des Ingenieurbüros Rietmann). Die jeweiligen Kosten werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 36 festgelegt.

Die Begrünungsmaßnahmen des Maßnahmenplanes werden durch textliche Festsetzung Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vom Landschaftsgesetz vorgeschriebenen Pflicht zur Eingriffsvermeidung sowie zum Ausgleich und Ersatz wird Rechnung getragen. Daneben enthält das Gutachten Vorschläge zur Eingriffsminimierung.

VIII. Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

Für Kosten der während des Verfahrens erforderlichen, öffentlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

IX. Anlagen

Landschaftspflegerischer Begleitplan
 Ingenieurbüro für Garten und Landschaftsplanung
 Ingrid Rietmann
 August 2000

Landschaftspflegerischer Kurzbeitrag (Nachbilanzierung zum o.g. Begleitplan)
 Ingenieurbüro für Garten und Landschaftsplanung
 Ingrid Rietmann
 Dezember 2000

Ergänzung zum Satzungsbeschluss:

Untersuchung der Möglichkeit der Regenwasserversickerung Baugrundlabor Batke GmbH Februar 2001
--

22.12.2000
 geändert, 11.05.2001

Im Auftrag:

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg
 Planungsamt