

Kreisstadt Siegburg
Der Bürgermeister
-Planungsamt-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 106/1,
in Kraft getreten am 13.01.1999

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit gültigen Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Planinhalt**
- IV. Umweltverträglichkeit**
- V. Bodenordnende Maßnahmen**
- VI. Kosten und Finanzierung**
- VII. Anlagen 1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Beiblatt mit Empfehlungen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106/1 mit einer Größe von ca. 1.8 ha umfaßt die Flurstücke 28 und einen Teil des Flurstücks 74 in der Gemarkung Seligenthal, Flur 8. Es schließt nördlich an den Einmündungsbereich Hauptstraße/Wahnbachtalstraße an. Die südliche Grenze des Plangebietes verläuft teilweise entlang der Flurstücksgrenze Nr. 74 und weiter in einem Abstand von ca. 110 m von der Wahnbachtalstraße/Hauptstraße bis zur Sieg. Die östliche und westliche Begrenzung verläuft entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstücks 74. Die festgesetzte Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan dargestellt. Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Der Planungsausschuß der Kreisstadt Siegburg hat am 19.09.1996 die Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 106/1 beschlossen.

Der Flächennutzungsplan sieht derzeit für den betroffenen Bereich eine Verlegung der L 316 nach Süden in Richtung Sieg sowie eine Wohnbaufläche in einer Tiefe von ca. 50 m vor. An die im Flächennutzungsplan verlegte Straße schließen sich zur Sieg hin Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106/1 läuft

das Verfahren zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der künftige Flächennutzungsplan sieht im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106/1 die Beibehaltung des heutigen Verlaufes der heutigen Landesstraße L 316 vor, an den sich südlich eine Mischgebietsfläche im Bereich der heutigen Bebauung und eine Wohnbaufläche anschließen. Der übrige Bereich sieht wie bisher Flächen für die Landwirtschaft und Wald vor.

Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 106/1 im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Heutiger Bestand

Derzeit ist die Fläche des Bebauungsplangebietes dem Außenbereich zuzuordnen. Um für eine weitere Bebauung eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Dabei ist zu beachten, daß sich die Fläche laut Landschaftsplan Nr. 7 in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Das Benehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde vor der öffentlichen Auslegung nach § 4 BauGB hergestellt.

Heute ist das Gebiet durch die bereits vorhandene Bebauung (Gastronomiebetrieb mit Nebenanlagen und ein Wohnhaus mit sich anschließendem Pferdestall und Nebengebäuden), sowie durch Flächen mit Fettweiden, großem Gehölzbestand, Obstwiesen sowie Eichen-Hainbuchwald geprägt.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Oberstes Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Flächen für die Errichtung eines Bürgerhauses für die Bewohner und Vereine der Stadtteile Kaldauen und Seligenthal. Der akute Bedarf ist aufgetreten, da die bislang genutzten Räumlichkeiten in einer privaten Gaststätte mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Aus diesem Grund und da keine anderen alternativen Räumlichkeiten in Kaldauen oder Seligenthal vorhanden sind, wurde ein Standort für ein neu zu errichtendes Bürgerhaus gesucht, das sowohl von Kaldauen als auch von Seligenthal aus gut, d.h. auch fußläufig zu erreichen ist. Der nun vorgesehene Standort im MI erfüllt diese Bedingungen in idealer Weise. Zusätzlich soll im östlichen Bereich des Plangebiets ein WR festgesetzt werden, um dem auf dem Siegburger Wohnungsmarkt nach wie vor herrschenden starken Siedlungsdruck und dem damit einhergehenden Nachfrageüberhang entgegenzuwirken.

Deswegen werden durch die Schaffung des Wohngebietes die aufgrund der Errichtung des Bürgerhauses notwendigen Erschließungsanlagen (Verkehrerschließung, Wasser- und Abwasserentsorgung), wesentlich besser ausgelastet.

Belastungen des Gebietes

Die Lage des Bebauungsplangebietes an der Landesstraße 316 (L 316) sowie die Nähe des Plangebietes zur Anfluggrundlinie des Flughafens Köln/Bonn machen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die beispielsweise von der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- vorgegebenen Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (55 db(A) tagsüber, 40 db(A) nachts) zu erreichen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Um Beeinträchtigungen oder Belästigungen akustischer Art durch das Bürgerhaus bzw. die Nutzung der geplanten Parkplätze so gering wie möglich zu halten, wurde der Standort des Bürgerhauses, sowie der entsprechende Parkraum in weitestmöglicher Entfernung von der vorgesehenen Wohnbebauung gewählt.

III. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) fest, das sowohl die vorhandene Gaststätte als auch die daneben bestehende Wohnnutzung aufgreift und sichert. Durch die Einschränkungen in den textlichen Festsetzungen (Ausschluß von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten) soll der heutige Charakter dieses Bereiches erhalten bleiben. Darüber hinaus wird eine überbaubare Fläche für das geplante Bürgerhaus festgesetzt. Die dafür notwendigen Stellplätze sollen südlich der neuen Erschließungsstraße angelegt werden. Durch die Festsetzung „Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ soll Einfluß auf die Ausgestaltung dieser Stellplätze genommen werden. Vorgesehen ist eine Rasenfläche mit intensiver Eingründung entsprechend den Landschaftspflegerischen Begleitplan, die mit Rasengittersteinen oder entsprechenden Kunststoffelementen befestigt werden soll.

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt einerseits, um eine intensivere Nutzung der neuen Erschließungsanlagen zu gewährleisten, andererseits um damit einen sichtbaren Endpunkt der Ortslage und damit des beplanten Innenbereichs auszubilden. Durch die größtmögliche Entfernung zum geplanten Bürgerhaus werden eventuelle Beeinträchtigungen, die von der Nutzung des Bürgerhauses ausgehen, minimiert.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird Wald festgesetzt. Dies erfolgt, um eine möglichst ungestörte Entwicklung dieses Bereichs zu ermöglichen und um ihn vor weiteren Nutzungsansprüchen zu schützen. Mit den zusätzlichen Festsetzungen zum Schutz des Baumbestandes, des Randbewuchses sowie der Böschung werden Anregungen seitens des Landschaftsschutzes aufgenommen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem Ziel der Planung, einen sanften Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen. Somit wird im Bebauungsplan für das WR eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um hier einen großen Freiflächenanteil zu erhalten. Im MI wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, was der Obergrenze i.S. d. § 17 BauNVO entspricht.

Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen sollen nur in den überbaubaren oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unterbleibt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind differenziert vorgenommen worden. So sind für das MI zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um den sanften Übergang zur angrenzenden Landschaft zu schaffen, wird für das WR nur ein Vollgeschoß und eine offene Bebauung festgesetzt.

Erschließung

Die äußere Erschließung soll über die L 316 (Wahnbachtalstraße und Hauptstraße), die Kaldauen mit Seligenthal verbindet erfolgen. Dies wird die wichtigste Wegeverbindung für die künftigen Nutzer des Bürgerhauses sein. Darüber hinaus erfolgt die Anbindung an das Zentrum der Stadt Siegburg und das überörtliche und überregionale Fernstraßennetz (neben der

L 316 die B56, B 484, BAB 3 und die BAB 560) über die Wahnbachtalstraße und die Hauptstraße.

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets soll, ausgehend von einem Anschluß an die L 316, über eine Anliegerstraße erfolgen, die das Bürgerhaus und die dazu gehörigen Parkplätze erschließt. Im weiteren Verlauf setzt sich diese Anliegerstraße als privater Wohnweg – gesichert durch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche- zur Erschließung des WR fort. Die erforderlichen Sichtfelder werden durch die Festsetzungen entsprechend niedriger Einfriedungen berücksichtigt. Auf eine eigene Einmündung für das Wohngebiet in die L 316 wurde verzichtet, um die Sicherheit und den reibungslosen Verkehrsablauf auf der L 316 nicht zu gefährden oder zu unbeeinträchtigen. Die Wohnbaugrundstücke müssen aus dem selben Grund lückenlos und dauerhaft entlang der klassifizierten Straße eingefriedet werden. Unter diesen Auflagen hat das Rheinische Straßenbauamt Bonn seine Zustimmung zur Bebauung der unmittelbar an die Landesstraße angrenzenden Grundstücke in Aussicht gestellt und würde damit auf die Einschränkungen nach § 25 StrWG NW verzichten.

Die Wendeanlagen sind entsprechend des Platzbedarfs von Müll- und Rettungsfahrzeugen dimensioniert.

Stellplätze und Nebenanlagen

Für ein im MI geplantes Bürgerhaus und die bestehende Gaststätte wird eine Fläche für Stellplätze südlich der Erschließungsanlage festgesetzt. Diese Fläche bietet ca. 40 Personenkraftwagen Platz. Die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NW vom 10.03.1997 sieht für „sonstige Versammlungsstätten“ (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) eine Richtzahl von einem Stellplatz je 5 bis 10 Sitzplätze vor. Da die genaue Anzahl der Sitzplätze aufgrund des frühen Planungsstadiums noch nicht feststeht, sich jedoch in einer Größenordnung von etwa 200 bewegen soll, wurde planungsrechtlich die Möglichkeit zur Herstellung von ca. 40 Stellplätzen, was einem Stellplatz pro 5 Sitzplätze entspricht, geschaffen. Dieser Schlüssel erklärt sich aus dem Ziel, jeglichen Park-Such-Verkehr aus den benachbarten Wohngebieten, aber auch vor allem von der L 316 als vielbefahrener Landesstraße fernzuhalten. Aufgrund der beabsichtigten intensiven Begründung der Stellplätze ist die Ausnutzung der oberen Grenze der Richtzahl mit dem Verhältnis 1:5 gerechtfertigt.

Im Reinen Wohngebiet sind die Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Flächen zu errichten. Diese Festsetzung soll, ähnlich wie jene zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise, den Charakter eines offen und locker bebauten Wohngebietes erreichen, dessen damit entstehendes Ortsbild einen angemessenen Übergang zur Landschaft bildet.

IV. Umweltverträglichkeit

Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 106/1 sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 bzw. § 8a BNatSchG in Form einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen, zu erwarten. Eine vollständige Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ist aufgrund der verfolgten Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht möglich. Der dringende Bedarf an einem Bürgerhaus wiegt in diesem Falle stärker als der unveränderte Erhalt der betroffenen Flächen als Grünflächen. Somit sind die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan differenziert dargestellt. Die zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich und Er

satz des Eingriffs getroffenen Aussagen begründen die dazu vorgesehenen Festsetzungen (siehe Anlage zur Begründung)

Maßnahmen zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen.

V. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke gemäß den vorgeschlagenen Grenzen auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch die Erschließungsmaßnahmen entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt, bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

Die Finanzierung der Erschließung soll durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßen- und Kanalbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Grunderwerb ist für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erforderlich.

VII. Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Beiblatt mit Empfehlungen

Aufgestellt:
Siegburg, den 10.02.1998
Im Auftrag:

Gez. Land