

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 30/1,
in Kraft getreten am 09.09.1992

(§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuch vom 08.12.1986 in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**
- V. Anlagen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 30/1 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 und zwar den Bereich südlich der Zeithstraße (Auf dem Seidenberg).

Im Plan ist die genaue Plangebietsgrenze durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1:5000 in der Planunterlage dargestellt.

II. Allgemeines

Aufgrund ihrer Lage im Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln ist die Stadt Siegburg starkem Siedlungsdruck ausgesetzt. Dies führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt, besonders bezogen auf Flächen, auf denen Wohnungsbau errichtet werden kann. Zur Entschärfung der Situation ist die Stadt Siegburg bestrebt, mit einer verstärkten Ausweisung von Flächen zum Zwecke der Bebauung zu reagieren. Unter diesem Leitmotiv hat der Rat der Stadt Siegburg am 02.03.1989 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Im Laufe des Planungsprozesses sind verschiedene Möglichkeiten der Bebauung erarbeitet worden sowie zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine Umwelterheblichkeitsstudie erstellt worden. Die verschiedenen Ergebnisse sind jeweils ausführlich erörtert und in Bürgerbeteiligungen behandelt worden.

Mit Kenntnis der Umwelterheblichkeitsstudie und der in ihr ausgewiesenen Flächen, die zur Bebauung geeignet sind, wurden die ursprünglichen Bebauungskonzepte stark zurückgenommen. Es soll zum jetzigen Zeitpunkt nur der nord-östliche Teil des Seidenbergs überplant werden. Mit diesen Inhalten wurde am 09.07.1991 die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) BauGB durchgeführt.

Die Reduzierung der Bebauung hatte zur Konsequenz, daß am 05.12.1991 ein erneuter Aufstellungsbeschluß gefasst wurde, der das Plangebiet nach Süden hin re-

duziert und weitere Parzellen an der Zeithstraße und der Theodor-Körner-Straße aus städtebaulichen Gründen integriert.

Während der ersten Offenlage des Planes vom 06.01. bis 06.02.1992 gingen Anregungen und Bedenken ein, die zu einer Veränderung des Entwurfes im Bereich der Gemeinbedarfsfläche führten. Da die Grundzüge der Planung hiervon berührt wurden, erfolgt eine erneute Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) BauGB.

Zu der erneuten Offenlage wird der landschaftspflegerische Begleitplan um den Teil, der als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, ergänzt.

Der Bebauungsplan setzt den ersten Abschnitt einer Straße Richtung Süden fest, mit der eine spätere Besiedlung südlicher Bereiche des Seidenberges erschlossen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 30/1 ist, auch wenn er innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Siegburg liegt, vor Aufstellung des Bebauungsplanes nicht als innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile entsprechend § 34 Baugesetzbuch einzustufen. Auf der Fläche am Rande eines ehemals als Tongrube und anschließend als Mülldeponie genutzten Geländes hat sich seit Aufgabe dieser Nutzung eine Vegetation von erheblicher ökologischer Bedeutung entwickelt, in die mit der geplanten Bebauung eingegriffen wird. Der Eingriff ist innerhalb des Gebietes nicht voll ausgleichbar. In der Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und den übrigen öffentlichen Interessen steht in diesem Fall das Interesse nach der Ausweisung weiterer Siedlungsflächen zur Entschärfung der Situation auf dem Wohnungsmarkt vor. Entsprechend § 5 Abs. 1 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen verpflichtet sich die Stadt Siegburg zur Durchführung einer nach Art und Umfang geeigneten Ersatzmaßnahme. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 6 und 20, Flur 43 und Flurstück 2, Flur 40, Gemarkung Braschoß, im Kaldauer Feld in der Siegaue an der Wahnbachtalstraße. Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Nachweis von Ausgleich und Ersatz ist der landschaftspflegerische Begleitplan erarbeitet worden, der als Anlage dieser Begründung beiliegt.

Das Plangebiet liegt am Rande eines Geländes, das seit Mitte des letzten Jahrhunderts zum Abbau von Klebsanden zur Schamottproduktion benutzt wurde. Dieser Abbau erfolgte bis 1972. Seit 1962 diente die Grube zur Betreibung einer Müllkippe für Siegburger Hausmüll. Die Müllkippe wurde 1965 eingestellt. Im weiteren wurde nur noch Bodenaushub und Bauschutt verkippt, der im östlichen, in den Planbereich hineinragenden Teil der Grube anzutreffen ist.

Durch ein geotechnisches Gutachten vom 26.08.1991 sind im Rahmen der Gefahrenabschätzung Erkenntnisse über die Inhaltsstoffe des Deponiekörpers gewonnen worden, daß Ablagerungen von Sonder- bzw. Industriemüll nicht stattgefunden zu haben scheinen. In einer humantoxikologischen Stellungnahme vom 29.01.1990, die sich deshalb auf den „Schadstoffpfad Bodenluft/Mensch“ bezieht, wird in der Auswertung von Bodenluftmeßdaten festgestellt, dass keinerlei zusätzliche von der Deponie herrührende Belastung in der Umgebung gegeben sei.

Hydrologische Untersuchungen von 1988 haben ergeben, daß der Grundwasserstrom im Bereich des Seidenberges in südlicher Richtung fließt. Der Deponiekörper der ehemaligen Hausmüll- und Bauschuttdeponie wird nicht durchströmt, sondern unterquert, dennoch sind durch Auswaschung belastete Sickerwässer südlich des Deponiegeländes nachweisbar, die das Grundwasser anreichern.

Die Untersuchungsergebnisse lassen den Schluß zu, daß die gefundenen Grundwasserbelastungen im Plangebiet nicht aus der Seidenbergdeponie herrühren, sondern sich aus dem Verlauf der Grundwasserschadstoffahne der Altlastflächen der ehemaligen Phrix-Deponie nördlich der Zeithstraße erklären. Da der freie Grundwasserspiegel jedoch erst in ca. 20 m unter Geländeoberkante ansteht, ist eine Gefährdung des Oberbodens im Bereich der Wohnbebauung auszuschließen.

Der Bebauungsplan sieht auf dem Deponiekörper keine Bebauungsmöglichkeit vor. Hier sind als bauliche Anlagen nur Straßen und Stellplätze festgesetzt. Das westliche Baufenster der Mischgebietsfläche zwischen Zeithstraße und Planstraße befindet sich jedoch teilweise auf aufgefülltem Gelände. Hier steht gewachsener Boden erst in größerer Tiefe an. Im 2. Nachtrag vom 17.02.1992 zum geotechnischen Gutachten ist eine geologische Bewertung dieses Bebauungsstandortes vorgenommen worden.

Es werden zwei Alternativen aufgezeigt:

- Entweder ist es erforderlich, den aufgefüllten Boden auszukoffern und durch Kiesersatzboden zu ersetzen. Das auffallende Material ist entsorgungspflichtig.
- Die zweite Möglichkeit ist eine Pfahl- oder Brunnengründung des zukünftigen Gebäudes, bei der jedoch ergänzende Untersuchungsbohrungen zur Festlegung der Ausführung erforderlich sind.

Aus umweltgeologischer Sicht wird die Durchführung von chemischen Analysen der Bodenproben aus dem Bereich des Erdaushubs für das geplante Gebäude trotz des Antreffens von einzelnen Bauschuttresten in den Bohrprofilen nicht für erforderlich gehalten. Vorsorglich ist jedoch bei Unterkellerung der zu errichtenden Gebäude eine Gasdrainage anzulegen. Unter dieser Voraussetzung werden aus umweltgeologischer Sicht keine Bedenken erhoben. Eine solche Gasdrainageanlage wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls aus Vorsorgegründen sollten auf dem Auffüllkörper aus Bauschutt und Schlackeresten keine Kinderspielplätze und Nutzgärten angelegt werden. Voraussetzung für solche Anlagen sei, daß eine mindestens 1 m mächtige Schicht aus kulturfähigen Boden aufgebracht wird.

Im Bebauungsplan wird daraufhin festgesetzt, daß die Anlage von Spielplätzen und Nutzgärten in der Mischgebietsfläche sowie der Fläche für Gemeinbedarf nicht zulässig ist.

Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn entweder nachgewiesen wird, daß die Anlage nicht mehr auf dem Auffüllkörper liegt und eine Bedenklichkeit nicht vorliegt oder wenn ein Bodenaustausch/ eine Auffüllung wie oben beschrieben erfolgt.

Art der Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Seidenberges als Wohnbaufläche dargestellt. Ein 40 m breiter Streifen entlang der Zeithstraße ist als Mischgebiet dargestellt. Aus diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan 30/1 entwickelt worden. Der Bereich zwischen Zeithstraße und Planstraße wird als Mischgebiet festgesetzt. Der östliche Planbereich wird zur Deckung des Wohnbedarfs als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, für diese Fläche steht bereits die Gemeinnützige Baugenossenschaft Sieburg als Investor fest, die anschließend an den Bestand der Theodor-Körner-Straße 48 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau errichten wird. Auf einer Terrasse südlich der Planstraße wird eine Fläche für die Baptistengemeinde zur Verfügung gestellt, die schon seit geraumer Zeit eine Fläche in der Stadt sucht und hier ver-

kehrsgünstig untergebracht werden kann. Die Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Das Gebiet wird durch die Planstraße in west-östlicher Richtung erschlossen. Die Verkehrsfläche hat im Bereich der anliegenden Misch- und Gemeinbedarfsnutzung eine Breite von 6,25 m, im östlichen Teilabschnitt wird sie auf 4,75 m reduziert, wie es zur Erschließung der Wohngebiete ausreicht.

Der Anschluß an die Theodor-Körner-Straße wird entsprechend einer Anregung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Fahrzeugverkehr gesperrt, der somit nur zur Zeithstraße abfließen kann, die Verbindung zur Theodor-Körner-Straße ist nur für Fußgänger und Radfahrer offen.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die nach der Umwelterheblichkeitsstudie für eine Bebauung nicht geeignet sind, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt, die die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan durchführt.

Maß der Nutzung/Bauweise

Für den gesamten Planbereich wird im Sinne der städtebaulichen Konzeption und zur Einfügung in die Umgebung zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, soweit erforderlich Firstrichtungen sowie nach § 81 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen Satteldach mit einer maximalen Dachneigung von 38° festgesetzt. Im Mischgebiet entlang der Zeithstraße werden 2 Geschosse zwingend festgeschrieben, da die Bebauung im Bestand bereits überwiegend zweigeschossig ist und ein einheitlicher Straßenraum angestrebt wird. Für die Gemeinbedarfsfläche sowie für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2, für die Mischgebietsfläche eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer höheren Verdichtung entlang der Zeithstraße und einer geringeren Flächennutzung im Wohnbereich sowie zum Landschaftsteil des Seidenberges. Um in den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen eine gegliederte zeilenartige Bebauung zu gewährleisten, sind innerhalb der ausgewiesenen Baufenster nur Hausgruppen zulässig.

Aufgrund von Anregungen und Bedenken, die während der 1. Offenlage des Planes eingingen, ist die Ausweisung des Baufensters für das geplante Kirchengebäude so abgeändert worden, daß es in den östlichen Grundstücksbereich zur Wohnbebauung hin gerückt wurde, während die Stellplätze jetzt im westlichen Teil untergebracht werden sollen. Auf diese Weise werden störende Emissionen für die Wohnbebauung, die von den Stellplätzen ausgehen könnten, durch die größere Entfernung und die abriegelnde Wirkung des Gebäudes gemildert.

Außerdem vergrößert sich der Abstand zwischen dem Standort des Kirchengebäudes und der gekennzeichneten, ehemaligen Deponiefläche.

Begrenzung der Gebäudehöhe

Im gesamten Plangebiet werden maximale Bauhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf Basis der Geschoßhöhe nicht erfolgen kann. Im Mischgebiet entlang der Zeithstraße wird, da hier teilweise größere Gebäudetiefen möglich sind, die maximale Firsthöhe soweit limitiert, wie sie ein Gebäude mit der Regeltiefe von 12 m unter Ausnutzung der maximalen Dachneigung von 38° erreichen würde. Dies geschieht, um bei der möglichen höheren Ausnutzung von der Straße her keine unproportional aus der Umgebung herausfallenden Gebäudekörper zu bekommen.

Stellplätze und Garagen

Um bei dem hohen zu erwartenden Stellplatzbedarf zu einer geordneten Verteilung der Parkierungsflächen zu gelangen, sind die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt.

Schallschutz

Das Plangebiet wird von der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV überdeckt. Westlich des Seidenberges verläuft die Bundesautobahn Nr. 3, die ebenfalls für Lärmbeeinträchtigungen sorgt. Der Planungsrichtpegel für Wohngebiete nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – wird dadurch im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Da aufgrund der Art der Lärmquellen nur passive Schutzmaßnahmen möglich sind, sind zum Schutz der Anwohner besondere Anforderungen an die Bauausführung zu stellen, entsprechend den Normen, die für gesunde Wohnverhältnisse gelten.

Begrünung

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Gebiet ausgleichen zu können, sind verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und zur Verringerung der negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes getroffen.

Zur Wiederherstellung eines ökologisch hochwertigen Bewuchses des Geländes sind Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatz- und Garagenanlagen sowie zu den gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen getroffen. Dem Ziel, Artenreichtum zu ermöglichen und Lebensraum für verschiedene Kleinlebewesen zu gestalten, dienen die Festsetzungen, Rasenflächen als extensiv gepflegte Wiesen anzulegen und Einfriedungen nur in Form von Hecken zuzulassen. In diesem Sinn und zur Dämpfung der Emissionen von der Zeithstraße und aus dem Mischgebiet zum Grünbereich, wird an der Grenze des Mischgebietes zur Planstraße eine Vogelschutzbepflanzung vorgeschrieben, deren Charakter im landschaftspflegerischen Begleitplan konkretisiert wird. Um negative Auswirkungen der durch die Bebauung gegebenen Bodenversiegelung abzumildern, sind Festsetzungen getroffen, die großflächige Berankungen für Wandflächen, Garagen und Carports vorsehen und die Oberflächenmaterialien der Stellplatzflächen, Garagenzufahren und Fahrgasse als nicht vollversiegelnd vorschreiben.

Auf eine Festsetzung, die Dachwässer auf dem Grundstück versickern zu lassen, wie es der landschaftspflegerische Begleitplan vorschlägt, wird verzichtet, da die Bodenverhältnisse für eine problemlose Versickerung nicht geeignet sind.

Außerdem steht der ökologische Sinn einer solchen Maßnahme insofern infrage, weil nicht auszuschließen ist, daß die zur Versickerung gebrachten Niederschlagswässer zu einer Schadstoffauswaschung im Bereich der ehemaligen Deponie beitragen.

Die erforderlichen Kapazitäten für den Anschluß des Plangebietes an den Regenwasserkanal sind vorhanden und die Planungen für ein notwendiges Regenrückhaltebecken mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Im Verlauf der Planstraße sind jeweils in der Mitte der beiden geradlinig verlaufenden Abschnitte im allgemeinen Wohngebiet zwei Bäume der nach den textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Bepflanzung der Stellplatzanlagen als Pflanzgebote festgesetzt. Sie sind in ihrer Lage fixiert, um im Straßenraum gliedernde Funktionen wahrzunehmen.

Die aus ökologischen und gestalterischen Gründen an der Grenze des Mischgebietes zur Planstraße im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Bäume sind als Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt. Es sind heimische Laubbäume aus der entsprechenden Liste des Begleitplanes zu pflanzen.

Auf den Flurstücken Nr. 2161, 2209 und 2693 wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht für Elektrizität zugunsten der Rhenag Siegburg belastet werden kann. Dies erfolgt, um die Wohnbebauung im Plangebiet mit dieser Energie zu versorgen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich für die geplanten Baugebiete und die Verkehrsflächen. Sie sollen seitens der Stadt zunächst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 30/1 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Nebenkosten	ca. 220.000,00 DM
Baukosten für die öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Kanal	ca. 840.000,00 DM
Landschaftspflegerische Maßnahmen (einschließlich Ersatzmaßnahmen außerhalb Des Bebauungsplangebietes)	<u>ca. 90.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 1.150.000,00 DM</u>

Zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage sowie für anteilige Landschaftspflegerische Maßnahmen wurden für 1992 490.000,- DM Haushaltsmittel bereitgestellt.

Die weitere Finanzierung soll durch die Stadt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

V. Anlagen

Spitzlei & Jossen Ing.-Büro für Bauwesen und Geologie GmbH

- Umweltgeologisches Untersuchungsergebnis 14.03.1987 ergänzende hydrologische Untersuchung des Umfeldes der ehem. Deponie Seidenberg 25.02.1989

Hygiene-Institut des Ruhrgebiets, Gelsenkirchen

- Humantoxikologische Stellungnahme in Hinblick auf die Bodenluftsituation im Bebauungsplangebiet Siegburg-Seidenberg 25.01.1989

Spitzlei & Jossen Ing.-Büro für Bauwesen und Geologie GmbH

- Geotechnisches Gutachten 26.08.1991
Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Wohnung „Am Seidenberg“
Zeithstraße, 5200 Siegburg
I. Nachtrag 07.01.1992
II. Nachtrag 17.02.1992

Ing.-Büro für Garten- und Landschaftspflege I. Rietmann

- landschaftspflegerischer Begleitplan
16.10.1991 und 24.02.1992

Aufgestellt:

Siegburg, den 25.02.1992
Kreisstadt Siegburg
- Planungsamt -