

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 7/10,  
in Kraft getreten am 20.09.1997

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

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

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 7/10 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Wolsdorf, Fluren 3 und 4, und zwar den Bereich zwischen Dammstraße und der Straße „Alter Dammweg“.

Die festgesetzte Plangebietsgrenze ist durch eine schwarze unterbrochene Linie im Plan dargestellt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1:5000 dargestellt.

### **II. Allgemeines**

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 19.06.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/10.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“. Dieser ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Für das Plangebiet bestehen zur Zeit noch teilweise die Bebauungspläne Nr. 7/3 und Nr. 32/1. Sie setzen „Grünzone zwischen Wohn- und Industriegebiet“ fest.

Die industrielle Nutzung des Geländes der ehemaligen Phrix-Werke südwestlich der Straße „Alter Dammweg“ wurde vor Jahren aufgegeben. Für den derzeit dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb setzt der Bebauungsplan Nr. 18/4 von 1981

Sondergebiet (SO) sowie entlang der Straße „Alter Dammweg“ eine 25 m breite Grünfläche fest in der teilweise Flächen für Stellplätze zulässig sind.

Diese Nutzung besitzt eine weitaus geringere Störungsanfälligkeit als die des damaligen Industriebetriebes.

Dasselbe gilt für das ebenfalls angrenzende – im Bebauungsplan Nr. 18/5 1980 festgesetzte – Gewerbegebiet (GE) mit einer 25 m breit festgelegten Grünfläche. Auch in diesem Gebiet haben sich in den letzten Jahren Nutzungen angesiedelt (z.B. Bürogebäude, Anlagen für sportliche Zwecke und Gastronomie), die eine Verbesserung gegenüber der ehemaligen industriellen Nutzung darstellen.

Das Verfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der erforderlichen Darstellung „Wohnbaufläche“ ist eingeleitet. Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Wirksamkeit der Änderung der Bebauungsplan Nr. 7/10 im Sinne von § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

### III. Planinhalt

Vor allem wegen der Baulandknappheit im beengten Stadtgebiet der Kreisstadt Siegburg bieten sich die bereits erschlossenen Grundstücke zwischen Dammstraße und Alter Dammweg für eine Wohnbebauung an.

Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Damit wird ein Beitrag zur Minderung des dringenden Wohnungsbedarfes in der Stadt Siegburg geleistet

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird dabei festgesetzt, daß Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Darüber hinaus sollen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dies ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig Wohnen zuzulassen.

Ausnahmeregelungen werden deshalb vorgesehen, um insbesondere bei Einzel- und Sonderfällen bei Abwägung aller Gesichtspunkte in Bezug auf die formulierten Bedingungen den Spielraum so zu erweitern, daß nicht beabsichtigte Härtefälle vermieden werden können.

Dabei können die Bedingungen u.a. erfüllt werden durch:

- gute architektonische Lösungen,
- Gewährleistung des Nachbarschutzes,
- günstige Grundstücksverhältnisse oder
- durch eine vorteilhafte Erschließungssituation.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes. Dabei dient die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse insbesondere im Einmündungsbereich der Wilhelm-Ostwald-Straße dem städtebaulichen Ziel eine platzprägende höhere Bebauung zu erreichen.

Die Festsetzung einer Obergrenze bei einer Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen) erfolgt deshalb, damit ein entsprechender Anteil der städ-

tebaulich erforderlichen Freiflächen gewährleistet und eine weitgehende Versiegelung des Bodens vermieden wird.

Für Eckgrundstücke, für Grundstücke, die mit 2 Seiten an Verkehrsflächen angrenzen und für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 27 m haben, soll gem. Textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine Erhöhung für eine zweckmäßige Bebauung möglich sein.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Innenstadtbereich schon vorhandenen Dichten zu berücksichtigen sind. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da die Grundstücke an zwei Seiten von Verkehrsflächen begrenzt sind.

Die Bauweise wird als offene mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um damit den Charakter des bestehenden Ortsbildes fortzuentwickeln.

Hiervon soll in Form einer Gruppenhausbebauung mit maximal drei Einheiten in begründeten Fällen eine Ausnahme zulässig sein – z.B. bei einer ungeraden Anzahl von Flurstücken – wenn die Bedingung der entsprechenden Textlichen Festsetzung erfüllt wird.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht erfolgen kann.

Doppelhäuser sollen aus ästhetischen Gründen in ihrer Höhe einander angepaßt werden. Die Begrenzung der Versprünge wird festgesetzt, damit nicht zu starke Versprünge entstehen.

Vor Garagen sollen auf den Grundstücken Einstellplätze von mindestens 5,00 m verbleiben, weil damit der Verkehrsfluß gefördert werden soll. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sollen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sein, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die das Umfeld verunstalten kann, unterbleibt.

Als Dachform wird Satteldach festgesetzt, weil dies einerseits ortstypisch und andererseits im Bestand überwiegend vorhanden ist.

Dachaufbauten werden in Bezug auf die Dachlänge und im Bereich über den maximal zulässigen Vollgeschossen eingeschränkt, damit nicht die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses über die maximale Wandhöhe hinaus entsteht.

Dies gilt auch für Dacheinschnitte und andere Dachelemente.

Die Festsetzungen bezüglich der Vorgärten dienen der Gestaltung und der möglichst geringen Einengung des Straßenraumes und zur Abwehr der ansonsten entstehenden Verunstaltungen.

Die in die Verkehrsfläche eingezeichneten Gehwege, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Der genaue und evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau und die Gestaltung werden durch eine besondere Verkehrsplanung festgelegt.

#### **IV. Umweltverträglichkeit**

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität sind im landschaftspflegerischen Begleitplan differenziert dargestellt. Die zur Eingriffsminimierung sowie zum

Ausgleich und Ersatz des Eingriffs getroffenen Aussagen begründen die dazu vorgesehenen Festsetzungen (siehe Anlage zur Begründung).

Gemäß § 51a (1) Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 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.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Nach eingehenden Abwägungen werden keine Festsetzungen über Art und Weise der Behandlung des Niederschlagswassers getroffen.

In dieser Abwägung wird folgendes miteingestellt:

Der auf der Grundlage der Netzplanung (Generalentwässerungsplan) in der Dammstraße eingebaute Mischwasserkanal wurde so dimensioniert, daß das gesamte Schmutz- und Niederschlagswasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann. Damit kann seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes garantiert werden.

Die möglichen Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers werden als zu gering erachtet. Um das anfallende Niederschlagswasser einem ortsnahem Gewässer zuzuführen, müßte ein Entwässerungskanal unter hohem wirtschaftlichen Aufwand geplant und gebaut werden.

Das nächste ortsnahe Gewässer ist der Mühlengraben. Die mögliche Einleitungsstelle in den Mühlengraben befindet sich auf der Höhe Wilhelm-Ostwald-Straße Haus-Nr. 15. Die mögliche Einleitungsstelle liegt ca. 430 m vom Kreuzungsbereich Alter Dammweg/Wilhelm-Ostwald-Straße entfernt.

Hinzu käme ein Entwässerungskanal nur für Niederschlagswasser im neu geplanten Baugebiet mit einer Länge von ca. 300 m.

Deshalb wäre der technische und wirtschaftliche Aufwand im Verhältnis zu der Anzahl der zusätzlich durch den Baugebungsplan erforderlichen Anschlüsse sehr hoch. Dies würde auch nicht dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

Ungeachtet dessen enthält der Baugebungsplan aber einige Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen bezüglich wasserwirtschaftlicher Belange, so daß im Baugenehmigungsverfahren entsprechendes zu beachten sein wird.

Um eine weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird einer Versiegelung entgegengewirkt, die zum Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit führen würde. Ansonsten ginge das Wasser dem örtlichen Wasserhaushalt verloren.

## **V. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Planbereich sind hinsichtlich des Zuschnitts künftig wirtschaftlich bebaubarer Grundstücke in einzelnen Fällen Grenzregelungen von Eigentümern untereinander erforderlich. Diese sollen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

Kommt auf freiwilliger Basis keine Einigung zustande, kann die Stadt ein Verfahren zur Grenzregelung einleiten (§§ 80 BauGB ff.).

## **VI. Kosten und Finanzierung**

Durch eventuell neuen Straßenausbau (Einmündung Wilhelm-Ostwald-Straße, einseitiger Gehweg Dammstraße, neuer Fußweg) entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden. Grunderwerb ist nur für den neuen Fußweg zwischen Dammstraße und der Straße „Alter Dammweg“ erforderlich.

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß Ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

## **VII. Anlagen**

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Beiblatt mit Empfehlungen für weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen.

Aufgestellt:  
Siegburg, 18.06.1997  
Im Auftrag

gez. Engels

## 2. Anlage zur Begründung

|  |
|--|
| <b>BEIBLATT zum<br/>Bebauungsplan Nr. 7/10</b> vom 20.09..1997 |
|--|

Empfehlungen über weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen

1. Ausgestaltung der senkrechten Gebäudeflächen in der Art, dass eine Berankung durch Kletterpflanzen und Rankpflanzen über Kletterhilfen ermöglicht wird (immergrüne, einheimische Arten); Steinmaterial ist hier wegen der nicht so starken Aufheizung besser geeignet als Metall.
2. Einbau von Brauchwasserwiederverwendern, z.B. bei Toilettenspülungen, Waschmaschinen.
3. Regenwassernutzung oder Versickerung gemäß § 51 a LWG NW.
4. Verwendung von recycelbaren Materialien (bei Fenster, Türen etc.)
5. Einbringung von Recyclingunterbau unter Betonplatten, Wege- und Platzflächen.
6. Einbringung vornehmlich einheimischer Gehölze in die Abpflanzung; Baumpflanzungen.
7. Hecken aus einheimischen Arten, als Puffer auch in Kleinstflächen einbringen.
8. Dachbegrünung

während der Bauzeit:

9. Aushubmassen, soweit erforderlich, auf dem Gelände zur Modellierung belassen und einbauen.
10. Festschreibung des sorgsamen Umganges mit wassergefährdenden Stoffen in der Ausschreibung (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterial etc.)
11. Zentrale Lagerung von Baumaterialien zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatten).
12. Abortgestellung mit entsprechender Entsorgung durch Spezialfirmen.
13. Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich halten, damit wertvolle Bereiche nicht tangiert werden; (zeitliche Verschiebung der Beeinträchtigung durch die lange Bauzeit).
14. Untersagung des Verbrennens von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen gegen Strafordrohung.