

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 68/2, 5. Änderung,
in Kraft getreten am 20.07.1993

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

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Braschoß, Flur 31 und zwar die Spiel- und Freizeitflächen östlich des Birkenweges.

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

Im Bebauungsplan Nr. 68/2, rechtsverbindlich seit dem 26.10.1966, sind die Grundstücke am Birkenweg, Gemarkung Braschoß, Flur 31, Flurstücke Nr. 541 und 591 (teilweise) sowie Gemarkung Braschoß, Flur 34, Flurstück Nr. 167 als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) und teilweise als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das Flurstück Nr. 245 an der Hauptstraße ist ganz als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Intention dieser Ausweisung war, diese Fläche für die Grundschule an der Friedensstraße zur schulischen Nutzung z.B. für den Schulsport bereitzustellen.

Eine bauliche Nutzung des Geländes für schulische Zwecke hat nicht stattgefunden, im nördlichen Teil sind jedoch Sportanlagen, die schulischen als auch öffentlichen Zwecken dienen, entstanden. Außerdem ist nördlich des vorhandenen Fußweges in Verlängerung des Rothenbruchs ein öffentlicher Spielplatz eingerichtet worden.

Die Nutzungen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes gesichert werden. Für die Fläche nördlich des Fußgängerweges Rothenbruch wird Fläche für Gemeinbedarf, Sportanlagen für schulische Zwecke, sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit Einzelspielgeräten festgesetzt.

Die Zweckbestimmung "Sportanlage für schulische Zwecke" beschränkt die Nutzung der Sportanlagen. Sie sind damit nicht allgemein öffentlich zugänglich und die Nutzungszeiten (keine Nutzung abends und an Sonntagen) sind eingegrenzt. Die Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung bestimmt, daß auf der Fläche Anlagen für Ballspiele nicht errichtet werden dürfen. Dies wird nach § 9 (1) Nr. 24 als bauliche Vorkehrung zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Die Einschränkungen der Nutzung erfolgen im Sinne der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen. Dem gleichen Ziel dient die Konkretisierung der Zweckbestimmung Spielplatz der öffentlichen Grünfläche durch den Zusatz: "mit Einzelspielgeräten". So wird der derzeitige Charakter des Spielplatzes gesichert, die Anlage eines Ballspielfeldes (Bolzplatz) jedoch ausgeschlossen.

Der vorhandene Fußweg Rothenbruch soll in der heutigen Form erhalten bleiben. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird für ihn eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Im Bereich südlich des Fußweges ist ein Bolzplatz angelegt worden, dessen öffentliche, unbeschränkte Nutzung jedoch nicht von der derzeit gültigen Festsetzung Gemeinbedarfsfläche (Schule) gedeckt wird. Der Bolzplatz hat zu erheblichen Störungen der Anwohner geführt, die mit entsprechenden Protesten an die Stadt herangetreten sind. Nach einigen Überlegungen, ob sich der Nutzungskonflikt zwischen Bolzplatz und umliegender Wohnbebauung planerisch lösen ließe, die jedoch zu keinem befriedigenden Ergebnis führten, wurden verschiedene Möglichkeiten einer baulichen Nutzung untersucht und diskutiert. Überlegungen gingen dahin, auf der Gemeinbedarfsfläche eine Kindertagesstätte sowie die Baptistenkirche unterzubringen. Das Grundstück reicht jedoch nicht zur Unterbringung beider Einrichtungen.

Für beide Nutzungen sind unterdessen an anderer Stelle in der Stadt Standorte gefunden worden. Die Baptistenkirche soll auf dem Seidenberg-Gelände angesiedelt werden und die Kindertagesstätte wird an der Lendersbergstraße auf einem als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Grundstück gebaut.

Der dortige Eigentümer, die kath. Kirchengemeinde Liebfrauen, die an Wohnungsbau Interesse zeigte, bekommt im Grundstückstausch Flächen im Planbereich südlich des Fußweges, die daraufhin als Wohngebiet festgesetzt werden.

Diese Festsetzung ist ebenso, wie die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche entlang des Fußweges nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg abgeleitet.

In Folge der Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen und um dem Gebot nach § 8 (2) BauGB, daß Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln seien, wird nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan an dieser Stelle entsprechend geändert (FNP-Änderung Nr. 23).

Bei den westlich und östlich angrenzenden Wohngebieten handelt es sich um Reine Wohngebiete, der südwestlich angrenzende Bereich zwischen Birkenweg und Hauptstraße ist jedoch als Mischgebiet im gültigen Bebauungsplan 68/2 ausgewiesen. Im Planbereich wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um eine abgestufte Zulässigkeit der Nutzungen zu erzielen.

Die Baugrenzen sind auf eine Bebauung mit 5 Doppelhäusern ausgelegt, von denen 2 vom Birkenweg und 3 von einer Planstraße aus erschlossen werden.

In jeder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um eine nicht gewollte Verdichtung zu verhindern, die unter anderem einen Stellplatzbedarf verursachen würde, der auf den Grundstücken nicht verträglich untergebracht werden kann.

Entsprechend der Festsetzungen, die für die Umgebung gültig sind, wird ein Satteldach vorgeschrieben, die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt und die Anzahl der Geschosse auf zwei begrenzt.

Die Stellung der Baukörper und die Festsetzung der Firstrichtung orientiert sich an der Nachbarbebauung entlang des Birkenweges und der Straße Im Rothenbruch. Die Dachneigung wird mit max. 35° etwas steiler als in den Nachbargebieten zugelassen, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachraumes zu ermöglichen, ohne aber eine grundsätzlich andere Charakteristik der Dachlandschaft zu erzeugen.

Es werden maximale Außenwandhöhen (traufseitig) festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf Basis höherer Geschosse, Sockel und Drempele nicht erfolgen kann.

Das Plangebiet liegt nahe der Anfluggrundlinie der Haupt-, Start- und Landebahn 32 R des Flughafens Köln/Bonn. Nördlich des Fußweges (Im Rothenbruch) befindet sich eine Schulsportanlage, 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.

Die Flächen für Stellplätze und Garagen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um eine Anordnung zu gewährleisten, die die Bodenversiegelung minimiert und den Innenbereich von Stellplatzanlagen freihält.

An Teilen der Südgrenze des Wohngebietes wächst eine Buchenhecke, sie ist zu erhalten. Als Schutz zum angrenzenden Mischgebiet ist sie auf die gesamte Länge zu ergänzen. Sie ist als Einzelanpflanzung bzw. als Einzelpflanzbindung im Plan eingetragen.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke zur öffentlichen Grünfläche sind zur Unterstützung des Parkcharakters der Flächen als Hecken vorgeschrieben.

Im Knick zwischen Rothenbruch und Rüterstraße mündet die geplante Erschließung für die innere Bebauung. Diese Planstraße wird als Mischfläche mit einer Mindestbreite von 4,50 Metern und notwendiger Wendeanlage festgesetzt. Sie schwenkt von dem Fußweg in Richtung Westen ab, so daß eine Schutzbepflanzungszone zwischen Fußweg und Wohnweg entsteht.

Zum einen wird dadurch die Wohnbebauung gegen den Sport- und Spielplatzlärm geschützt, zum anderen findet auf dem Fußgängerweg kein Erschließungsverkehr mit PKW's statt.

Der süd-östliche Rand des Plangebietes bis an die Hauptstraße bleibt als öffentliche Grünfläche Parkanlage festgesetzt.

Die vorgesehene Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und ein Leitungsrecht für den Abwasserkanal aus der Rüterstraße und der Straße Im Rothenbruch auf der Grünfläche gewährleistet den Abwasserkanal und die Möglichkeit eines Fußweges, wie schon in der bisherigen Fassung vorgesehen.

Die vorhandenen fußläufigen und Fahrrad-Verbindungen, die durch Flächen, die mit Geh- bzw. Geh- und Fahrradrecht zu belasten sind, gesichert werden, dienen der umliegend wohnenden Bevölkerung zur Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen (Einkaufen, Schule, Freizeit,...).

Die Sicherung und Verbesserung dieses Wegesystems dient unter anderem der Eindämmung des Kfz-Verkehrs, als Angebot für kurze Entfernungen auf die Benutzung des Autos zu verzichten.

Für die Errichtung des südlichen Doppelhauses am Birkenweg ist es notwendig, drei vorhandene Bäume zu fällen. Da im Planbereich durch Festsetzung von öffentlicher Grünfläche großflächig der vorhandene Baumbestand erhalten wird, hat an dieser Stelle die Möglichkeit, Wohnraum zu schaffen, vor dem Erhalten der Bäume Vorrang. Ihr Erhalt ließe keine wirtschaftliche und funktionale Bebauung des Bereiches zu.

Die im südlichen Bereich des Wohngebietes stehende Baumgruppe ist zu erhalten. Sie wird als Einzelpflanzbindungen im Plan festgesetzt. Bei Abgang einzelner Bäume sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

III. Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen

Bewertung des Plangebietes und der Planung unter dem Gesichtspunkt der Belange des § 1 Abs. 5 des Landschaftsgesetzes

- Bewertung des Bestandes

Im Rahmen der Beurteilung der landschaftsästhetischen Einbindung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld ist festzustellen, daß Gärten und Vorgärten in diesem Bereich Kaldauens ein typisches Gestaltungselement darstellen. Sowohl Birkengehölze und Buchenhecken als auch größere Zierrasenflächen stellen hier keine Besonderheit dar. Daher ist der Pflanzenbestand des Plangebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für das Ortsbild durchaus zu vernachlässigen.

Die ökologische Wertigkeit des Pflanzenbestandes im Plangebiet ist teilweise als mittel, teilweise als gering einzustufen. Eine geringe ökologische Wertigkeit haben zweifelsohne die Flächen des aufzugebenden Bolzplatzes im zentralen Planbereich, die unmittelbar angrenzende Rasenfläche, sowie die Flächen des Kinderspielplatzes und der Sportanlage im nördlichen Planbereich. Diese Flächen bestehen fast ausschließlich aus Schotterbelägen ohne Pflanzenbewuchs bzw. aus angelegten Zierrasen. Im westlichen Planbereich wurde zum Schutz der Anwohner vor vom Bolzplatz ausgehenden Lärmemissionen entlang des Birkenweges ein Lärmschutzwall (Höhe ca. 3 m) errichtet und mit Birkengehölzen bepflanzt. Deren ökologische Wertigkeit ist insgesamt als gering bis mittelmäßig einzustufen. Ihre größte Bedeutung resultiert aus ihrer ursprünglichen Funktion, die Effizienz des Lärmschutzwalls hinreichend zu erhöhen.

Von ökologisch mittlerer Wertigkeit ist für das Plangebiet - und auch für die angrenzenden Bereiche - die Buchenhecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze, da hier nicht nur die Variationsbreite der vorhandenen Pflanzenarten am höchsten ist, sondern auch Lebensraum für einige Tierarten geboten wird.

Eine ähnliche ökologische Wertstufe erreichen im Plangebiet nur noch die vorhandenen hochwüchsigen Einzelbäume (überwiegend Pappeln) und einzelne isolierte Hecken. Gefährdete Tier- und Pflanzenarten der "roten Liste" sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, daß der vorhandene Pflanzenbestand weder für das Plangebiet noch für die angrenzenden Bereiche von größerer ökologischer Bedeutung ist. Als unbedingt erhaltenswert ist lediglich die vorhandene Buchenhecke einzustufen (s.o.).

- Bewertung der Planung

Durch die Realisierung einer Wohnbebauung (siehe Kapitel II) mit den erforderlichen Stellplätzen und Erschließungsanlagen würde zweifelsohne ein Teil der vorhandenen, jedoch weniger bedeutsamen Vegetation in Mitleidenschaft gezogen und eine Fläche von ca. 1.700 qm versiegelt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter dem Gesichtspunkt der Belange des § 1 Abs. 5 des Landschaftsgesetzes dafür Sorge zu tragen, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes ein entsprechender ökologischer und landschaftspflegerischer Ausgleich vorgenommen werden kann.

Daher wird in der Planzeichnung und per textliche Festsetzungen folgendes festgesetzt:

- Die vorhandene Buchenhecke ist zu erhalten und zu ergänzen. Die vorhandenen Bäume werden bis auf die abgängigen Birkengehölze (des Lärmschutzwalls) und 3 Pappeln als zu erhaltende Bäume und Einzelpflanzungen festgesetzt.
- Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen.
(Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, daß je Baugrundstück 2 - 3 Bäume, insgesamt also ca. 20 - 30 Bäume gepflanzt werden können).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich sind mind. zu 50% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, welche gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten sind.
- Um den Anteil der versiegelbaren Fläche im Baugebiet möglichst gering zu halten, müssen die Stellplatzflächen unversiegelt bleiben. Allenfalls dürfen Rasengittersteine als Bodendeckungsmaterialien verwendet werden.
- Als Einfriedungen der Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken aus heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bereiche zwischen Baufläche und öffentlicher Verkehrsfläche müssen unversiegelt bleiben.

Darüber hinaus ist durch die Grundflächenzahl von 0,3 gewährleistet, daß maximal 30% der gesamten Grundstücksfläche überbaut bzw. versiegelt werden kann. In die Berechnung der GRZ müssen die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (Müllhäuschen usw.) einbezogen werden.

Aus der nachfolgenden Abbildung (Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung) wird ersichtlich, daß insgesamt die abgängige Vegetation und die versiegelbare Fläche im Plangebiet nicht nur ausgeglichen sondern sogar erweitert werden kann. Den landschaftsökologischen Belangen wäre insofern Rechnung getragen.

Bestand/Flächenbeschreibung	qm	Wertstufe	Wertigkeit
Bolzplatz, Kinderspielplatz, Sportanlage	4250	0	0
Zierrasenflächen	3750	0,5	1875
Lärmschutzwall m. Birkengehölzen und Pappeln	810	2,0	1620
Buchenhecke	100	3,5	350
sonst. Hecken und Sträucher	200	3,0	600
baumbestandene Bereiche (je Baum ca. 10 qm)	300	3,5	1050
			5495

Planung/Flächenbeschreibung	qm	Wertstufe	Wertigkeit
Kinderspielplatz, Sportanlage	2850	0	0
Zierrasenflächen	675	0,5	337,5
Buchenhecke	200	3,5	700
baumbestandene Bereiche (je Baum ca. 10 qm) (incl. erf. Baumpflanzungen im Gartenbereich	mind. 600	3,5	mind. 2100
gärtnerisch zu unterhaltende einheimische u. standortgerechte Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ziergärten, Beete, Hecken u.a.) (zu 50%)	4100	1,5	3125
Nicht versiegelbare Stellplätze	200	0,5	100
			mind. 6326,5

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich für die geplanten Baugebiete und die Verkehrsflächen.

V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Baukosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca. 89.000,00 DM
Kanalbaukosten	ca. 57.000,00 DM
Gesamtkosten	<u>ca. 146.000,00 DM</u>

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

Siegburg, den 29.10.1992

gez. Land