

## **B E G R Ü N D U N G**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53  
in Kraft getreten am 23.12.1998

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

### **A.1. Allgemeines**

- 1.1 Gebietsabgrenzung und Beschreibung
- 1.2 Bisheriges Planungsrecht
- 1.3 Bürgerbeteiligung

### **A.2. Ziele und Zweck des Vorhabens**

- 2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung
- 2.2 Erschließung
  - 2.2.1 Äußere Erschließung
  - 2.2.2 Innere Erschließung
  - 2.2.3 Erschließung durch den ÖPNV
  - 2.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs
  - 2.2.5 Entwässerung
- 2.3 Art der baulichen Nutzung
- 2.4 Maß der baulichen Nutzung
- 2.5 Bauweise
- 2.6 Form der Baukörper und Dächer
- 2.7 Eingriff in Natur und Landschaft
  - 2.7.1 Eingriffsvermeidung
  - 2.7.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung  
Bzw. zur Kompensation
  - 2.7.3 Vegetation

### **A.3. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- 3.1 Umweltverträglichkeit
  - 3.1.1 Natur und Landschaft
  - 3.1.2 Ortsbild
  - 3.1.3 Klima, Lufthygiene
  - 3.1.4 Boden, Wasser
  - 3.1.5 Lärm
  - 3.1.6 Altablagerungen
- 3.2 Soziale Auswirkungen
- 3.3 Bodenordnende Maßnahmen
- 3.4 Erschließungsmaßnahmen

## **B. Begründung der textlichen planerischen Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Überbaubare Grundstücksflächen
3. Garagen und Nebenanlagen
4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5. Aufschüttung
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallimmission

## **C. Begründung der textlichen gestalterischen Festsetzungen**

**Anhang 1:** Schalltechnisches Prognosegutachten

**Anhang 2:** UVP

**Anhang 3:** Gutachterlicher Bericht zum umwelthygienischen Untersuchungen und zu geohydrologischen Aspekten

## **A.1. Allgemeines**

### **1.1 Gebietsabgrenzung und Beschreibung**

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Poppelgelände“ (VEP) ist ca. 2,7 ha groß und wird dreiseitig durch die rückseitigen bebauten Grundstücke an der Frankfurter Straße, an der Händelstraße und an der Mozartstraße begrenzt. Die offene Südseite wird durch eine Grenze festgelegt, an die zukünftige, nicht störende Betriebe an einer noch auszubauende Gewerberschließungsstraße parallel zur vorhandenen Trasse der Bahnlinie Köln/Frankfurt angesiedelt werden sollen.

Auf der Nordseite des östlichen Flächenzipfels stoßen tiefe Grundstücke von der Frankfurter Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese können von der neuen geplanten Straße mit erschlossen werden, so daß neue Baugrundstücke entstehen werden. Bis zur Fertigstellung dieses VEP konnte jedoch keine Bereitschaft der nachbarlichen Beteiligung festgestellt werden, so daß der Geltungsbereich dieses Grundstückes nicht mehr umschließt.

Auf diesem Plangebiet befand sich vorher ein Betonfertigteilwerk der Firma Poppel, Namensgeber für das Gelände, mit Hallenbauten auf einer großen Betonplatte. Die Hallen sind bereits beseitigt, die Betonplatte soll geschreddert und wieder verwendet werden.

### **1.2 Bisheriges Planungsrecht**

Für dieses Gebiet gilt entsprechend der vorangegangenen Nutzung im Flächennutzungsplan (FNP) eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche.

Aufgrund der neuen Nutzung Wohnen wird für das Plangebiet WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und eine entsprechende Änderung des FNP wird z. Zt. Durchgeführt.

### 1.3 Bürgerbeteiligung

Am 08.01.1998 wurde den Bürgern im „Frankfurter Hof“ an der Frankfurter Straße in Siegburg im Zuge einer erneuten Bürgerbeteiligung die Planung als Vorlauf zum folgenden Vorhaben- und Erschließungsplan von der Stadtverwaltung vorgestellt und an hand eines Modells M 1:500 erläutert.

Eine erneute Bürgerbeteiligung war infolge der Planänderung und der Einarbeitung von Bürgerwünschen aus der ersten Anhörung notwendig geworden

Es fanden folgende Wünsche bereits Eingang in die Planung:

- Anbindung nur über Anschluß Händelstraße, und diese wird über einen geplanten Kreisverkehr an der Frankfurter Straße mit Anschluß Wilhelm-Ostwald-Straße angebunden;
- gemischte Bebauung mit öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen und Einfamilienhäusern.

Geändert hat sich die Planung gegenüber der ersten Bürgeranhörung:

- in der höheren baulichen Verdichtung, die jedoch aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der Innenstadt von Siegburg gerechtfertigt erscheint;
- in der Anordnung eines Torhauses mit Zugang und Zufahrt zur Frankfurter Straße für Fußgänger und Radfahrer.

Folgende Fragen wurden von den Bürgern gestellt und von der Stadtverwaltung und den Planern beantwortet:

- Untersuchung der Lärmbelastung (zusätzlich infolge geplanter ICE-Strecke) und deren Minderung wird durch ein Gutachten sichergestellt.
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs:

Für die Einfamilienhäuser überwiegend Carports und Garagen, in wenigen Fällen Kellergaragen,

Für die Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen.

- Infolge hoher Dichte hohe Gebäude (Bis zu vier Geschossen).

Es sind nur wenige Häuser bis zu vier Geschossen hoch und dann gestaffelt und stets mit niedrigeren Geschossen im Übergang zur vorhandenen Bebauung geplant.

- K
- Bei vorhandenem öffentlich gefördertem Wohnungsbau in der Beethovenstraße kommen weitere öffentlich Geförderte hinzu, und es könne sich zu einem sozialen Brennpunkt entwickeln.

Die Erwiderung dazu: Planung von überwiegend freifinanziertem Wohnungsbau und Einfamilienhäusern, und bei den öffentlich geförderten Wohnungen

werden differenzierte Programme aufgenommen, die zum Teil auch gehobene Einkommensbezieher einschließen.

Ziel: eine sozial verträgliche, gemischte Bevölkerungsstruktur.

## **A.2. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 53**

### **2.1 Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung**

Das Poppelgelände liegt sowohl am östlichen Rand der Kernstadt als auch am Rande der Siegniederung, lediglich getrennt durch die Dammlage der Bahnstrecke Köln/Frankfurt. Diese Lage erfordert eine kleinteilige innerstädtische Struktur, wie sie mit den Zeilen der Reihenhäuser erreicht werden soll, so auch eine dem südlichen Landschaftsraum zugewandte Bebauung mit größeren Bauformen, jedoch auch in sich differenziert, um den Übergang zu den kleinteiligen Reihenhäusern herzustellen, hier mit den drei Fächerhäusern geplant.

Die sich zwischen den Fächerhäusern zur Sieg hin öffnende Freifläche nimmt sowohl Spielplatzanlagen wie auch großzügig landschaftlich geprägte Grünanlagen auf.

Aus erschließungstechnischer Sicht ist die Fußweg-/Radweganbindung durch das Torhaus in die Frankfurter Straße sehr wichtig, denn nach Überqueren der Bundesstraße 8 gelangen die jungen Bewohner zum Kindergarten, zum Jugendfreizeithaus und zur Grundschule und alle übrigen in das Gemeindezentrum der St.-Elisabeth-Kirche.

### **2.2 Erschließung**

#### **2.2.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Frankfurter Straße an zwei Autobahnanschlüsse – Siegburg/Zentrum und St. Augustin/Niederpleis – an die A 560 und über das Autobahnkreuz Bonn/Siegburg an die A 3 Köln/Frankfurt angebunden.

Die Frankfurter Straße führt über ihre Verlängerung, die Wilhelmstraße, am DB-Bahnhof vorbei direkt ins Siegburger Zentrum und mit diesem Straßenzug auch Buslinien zum Busbahnhof am DB-Bahnhof und ins Zentrum.

Der Ausbau der ICE-Strecke Köln/Frankfurt führt durch Siegburg mit Haltepunkt an einem neuen Bahnhofsgebäude mit Umsteigemöglichkeit auf Stadtbahn-/S-Bahnlinien nach Bonn und zum Flughafen Köln/Bonn.

#### **2.2.2 Innere Erschließung**

Das Plangebiet durchquert eine geplante Sammelerschließung in Ost-West-Richtung mit einer Anbindung an der Händelstraße auf der Westseite und mit einem Wendeplatz auf der Ostseite.

Der Abschnitt zwischen Händelstraße und dem Beginn der westlichen Bebauung wird als asphaltierte, mit einem auf der Nordseite parallel geführten, die Straße be-

gleitenden Gehweg ausgebildet. Diese Straße endet in einem gepflasterten Platz mit Wendemöglichkeit. Hiervon zweigt dann die Sammelerschließung nach NO ab.

Von dieser Straße zweigen drei Stichwege nach Norden und zwei nach Süden ab. Von den nach Norden abzweigenden Wegen konnte der mittlere mit einer Wendemöglichkeit ausgestattet werden. Der westliche Stichweg kann mangels Wendeanlage nicht von Müllfahrzeugen befahren werden, ein Sammelstandort für Mülltonnen ist an der Sammelstraße geplant. Der östliche Stichweg endet für Kraftfahrzeuge mit der Zufahrt zur Tiefgarage unter dem Torhaus und wird als Fuß-/Radweg zur Frankfurter Straße fortgesetzt. Die beiden südlichen Stichwege enden in Wendeplatzanlagen, die von den Fächerhäusern umbaut sind.

Sämtliche Straßen und Stichwege sind als Mischverkehrsflächen auf eine Gesamtbreite von 5,5 m angelegt, die gepflastert werden sollen.

Die Freiflächen zwischen den Fächerhäusern werden über schmale Fußwege erschlossen und an die zentrale Erschließung angebunden.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einflussbereich des Hochwassers der Sieg. Das Gelände wird daher im M. um 50 – 60 cm angehoben (=58,0 m NN).

### **2.2.3 Erschließung durch den ÖPNV**

Das Plangebiet wird über die Fuß-/Radweganbindung durch das Torhaus oder über die Händelstraße mit der Frankfurter Straße verknüpft, über die eine Busverbindung zum zentralen Busbahnhof am DB-Bahnhof führt. Hier sind die Umsteigemöglichkeiten für weitere Busverbindungen, Stadtbahnanschlüsse (Bonn-Flughafen), DB-Nah- und Fernverkehr mit ICE-Anschluß ans europäische Schnellbahnnetz gegeben.

### **2.2.4 Unterbringung des ruhenden Verkehrs**

Neben den bereits erwähnten Tiefgaragenanlagen unter den Mehrfamilienhäusern sowie den Kellergaragen bei einigen Reihenhäusern werden sowohl im seitlichen Bereich als auch im Vorgarten der Einfamilienhäuser die notwendigen Stellplätze entweder als Carport oder als übergrünte Stellplätze im Verhältnis 1:1,25 angeordnet. Entlang der Straßen und Stichwege sind Besucherparkplätze im Verhältnis 1:4 vorgesehen.

Als vorbeugende Maßnahme gegen Qualmwasser bei Hochwasser der Sieg werden die Gebäude bis max. 1,5 m über Straßenoberkante angehoben. Damit werden die Rampen zu den Tiefgaragen kürzer. Die Tiefgaragen werden bei einem Jahrhunderthochwasser geflutet werden müssen.

### **2.2.5 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Da der Hauptsammler Frankfurter Straße überlastet und mit schädlichem Rückstau (Überflutung) zu rechnen ist, wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über eine Pumpstation dem Hauptsammler zugeleitet. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und wegen der Lage im Einflussbereich des Hochwassers der Sieg

nicht zur Versickerung gebracht werden und ist daher der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Auf den gutachterlichen Bericht zu umwelthygienischen Untersuchungen und zu geohydrologischen Aspekten des GEOS GmbH, Bergisch Gladbach, vom 31.08.1998 (Anhang 3) wird verwiesen.

### **2.3 Entwässerung**

Das Planungsgebiet grenzt im Westen und im Süden an gewerblich genutzte Gebäude und an Lagerhallen. Die Abstände der geplanten Reihenhäuser von diesen vorhandenen Gebäuden sind im nordwestlichen Teilbereich sehr gering, weil die Hallenbauten z. T. auf den Grundstücksgrenzen stehen.

Infolge der geschlossenen Wände dieser Hallenbauten ist mit einer Lärmbelastung durch gewerbliche Tätigkeiten nicht zu rechnen.

Im südlichen Teilbereich haben sie gewerblichen Anlagen größere Abstände zu den benachbart geplanten Mehrfamilienhäusern.

Die vorhandene Bebauung an der Frankfurter Straße ist teilweise in den Erdgeschossen mit Läden und Einrichtungen, die nicht dem Wohnen dienen, besetzt. Deshalb ist im Flächennutzungsplan diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Bei der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung des Wohngebietes Poppelgelände konnte die neue Nutzung zwischen gewerblicher Nutzung im Westen und Süden und der Mischnutzung im Norden nur als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Auf die südwestlichen, sich zum Landschaftsraum (Siegau jenseits des DB-Dammes) öffnenden Freiflächen des Plangebietes ist ein größerer Spielplatz vorgesehen, der die für die einzelnen Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Spielflächen zusammenfasst und aufgrund der größeren zusammenhängenden Fläche zahlreichere und differenziertere Spielanlagen entstehen lassen kann.

Das in der Baulücke der Frankfurter Straße geplante Torhaus – hier in der unveränderten Mischgebietsfläche gelegen – soll ggf. eine andere Nutzung als Wohnen erhalten und eventuell von der Frankfurter Straße separat erschlossen werden (ruhender Verkehr).

Bei den und 3 4 BauNVO festgesetzten Nutzungen für das Allgemeine Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen uneingeschränkt möglich, die ausnahmsweise zulässigen nicht möglich.

### **2.4 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnhausformen – Doppelhäuser, Reihenhäuser, Mietwohnungen in Gebäuden geringer Höhe, in differenzierten zwei- und dreigeschossigen und in einem viergeschossigen Gebäude – sind auch die baulichen Dichten jeweils unterschiedlich.

Über das gesamte Plangebiet betrachtet wird die Geschoßflächenzahl 0,9 und die Grundflächenzahl 0,4 (nur Gebäude) nicht überschreiten.

Die Baugrenzen sind entsprechend der diesem Verfahren parallel laufenden Hochbauplanung dargestellt, so daß es bis zu diesem Zeitpunkt eine deckungsgleiche Übereinstimmung gibt.

## **2.5 Bauweise**

Das stadtplanerische Konzept sieht vor, die Ausgewogenheit zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern herzustellen. Das führt in einigen Bauabschnitten zu baulichen Anschlüssen von Reihenhäusern an Mehrfamilienhäuser, so daß hier geschlossene Bauzeilen entstehen.

Das zentrale viergeschossige Mehrfamilienhaus ist als Einzelbaukörper geplant. Die Reihenhausezeilen umfassen maximal sechs Häuser, so daß hier von Hausgruppen gesprochen werden kann.

Im östlichen Abschnitt werden dann auch aufgrund der Grundstückszuschnitte Doppelhäuser oder sogar Einzelhäuser entstehen.

Das Torhaus an der Frankfurter Straße schließt sich an das westliche Nachbarhaus auf der Grundstücksgrenze an und passt sich so der abwechselnden Bebauung an der Frankfurter Straße – einmal Doppelhäuser, dann Hausgruppen – an.

## **2.6 Form der Baukörper und der Dächer**

Besondere, vom Rechteck abweichende Baukörperformen sind aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet. Der städtebauliche Entwurf nimmt Bezug auf die Lage im Stadtgebiet – einschließlich Sichtbezug zum Abteiberg -, die Nachbarbebauung, den Grundstückszuschnitt und die Anlage der Erschließung sowie die Beziehung zur südlich gelegenen Siegaue, auch wenn durch die Bundesbahntrasse der unmittelbare Bezug nicht hergestellt werden kann und nur die Südlage direkte Beachtung verdient. So entstanden die zwei- bis dreigeschossigen Fächerhäuser und die konische Form des zentralen Gebäudes, „Haus in der Mitte“ genannt.

In Anlehnung an die Umgebung sind geneigte Dachformen gewählt worden, allerdings flache Neigungen für die Sattel- und V-förmigen Dächer mit 10° Neigung. Bei den Pultdächern der Reihenhäuser werden aufgrund der kurzen Neigungsfläche 25° festgesetzt, um noch ein Oberlicht für das Mittelteil des Dachgeschoss zu erhalten.

Die V-Dachform beim „Haus der Mitte“ und z. T. bei den Fächerhäusern und im Torhaus soll mehr Tageslicht in die jeweiligen obersten Geschosse hereinlassen, somit zur passiven Sonnenenergiegewinnung beitragen und z. T. auch ein interessantes Galeriegeschoß in den Wohnräumen entstehen lassen.

Die übrigen Reihen- und Doppelhäuser erhalten ein normales, flachgeneigtes Satteldach, das in seinem mittleren Teil ausgebaut werden kann.

## **2.7 Eingriff in Natur und Landschaft**

### **2.7.1 Eingriffsvermeidung**

Die mit der Realisierung der Planung verbundene Inanspruchnahme von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der jedoch nach Abwägung aller in die Planung einzustellende Belange unvermeidbar ist.

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung des Plangebietes sowie der Nachbargebiete mit Wohnfolgeeinrichtungen ist die Ergänzung dieses Gebietes mit Wohnhäusern sinnvoll. Neue Erschließungsanlagen müssen gebaut, neue Freiflächen für Kinderspiel und Naherholung geschaffen werden.

### **2.7.2 Maßnahmen zur Eingriffminimierung bzw. zur Kompensation**

Die mit Planung verbundenen umweltrelevanten Beeinträchtigungen versucht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 53 und der Vorhaben- und Erschließungsplan mit entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bzw. durch Ausweisung von Ausgleichsflächen und privaten und öffentlichen Grünflächen zu kompensieren. Damit wird das Ziel angestrebt, ökonomische und ökologische Belange soweit wie möglich miteinander in Einklang zu bringen.

Infolge der vorhandenen großen Betonplatte und weiteren Hallenböden (sämtliche Hallen sind inzwischen abgeräumt) bedeutet die Neuversiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen keine wesentliche zusätzliche, über den heutigen Stand hinausgehende Versiegelung.

Die große Betonplatte und die übrigen Hallenböden sowie die Bürohausruine werden zerkleinert und als Straßenunterbau wieder verwendet.

Bei den Geschossbauten (Mehrfamilienhäusern) wird sichergestellt, daß die umgebenden Freiflächen als gehölzreiche Gärten hergestellt, die Fassaden begrünt und Dachterrassen mit großen Pflanzflächen bestückt werden.

Infolge der hohen Grundwasserstände ist nach Bodengutachten keine Versickerung möglich, so daß hierfür keine zusätzlichen Freiflächen bereitgestellt werden müssen.

Mit folgenden Maßnahmen und textlichen Festsetzungen wird den Folgen einer Versiegelung und einer Kompensation innerhalb des Plangebietes begegnet:

- Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und der Möglichkeit einer Jahrhundertwasserüberschwemmung durch die Sieg wird das Gelände i. M. 50–60 cm im Bereich der Wohnhäuser noch mit weiteren 1,5 m über diesem Niveau angehoben. Bei diesen Bodenmassen ist sicherlich ein geringes Maß an Versickerung für kleine Flächen möglich, so daß die Zufahrten, oberirdische Stellplätze, Hauseingangswege, Terrassen u. ä. mit einer wasserdurchlässigen Befestigung ausgestattet werden sollen (siehe UVP).
- Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen sowie Hausbäumen (siehe UVP).
- Extensivbegrünungen von Tiefgaragen und Kellerdecken, sowie sie über den Hauskörper herausragen, Dachterrassen, Carports, Mülltonnenstandplätze u. a..

Im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde geprüft, ob die Eingriffe im Plangebiet kompensierbar sind oder ob gegebenenfalls ein Defizit entsteht.

### **2.7.3 Vegetation**

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Geländes und der Zeitspanne seit der Stilllegung des Betonfertigteilwerkes hat sich eine geringe Vegetationsdecke gebildet, die ohne Rückwirkung auf die Planung werden kann.

## **A.3. Wesentliche Auswirkung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **3.1 Umweltverträglichkeit**

#### **3.1.1 Natur und Landschaft**

In der der Begründung beigefügten Umweltverträglichkeitsprüfung (Anhang2) ist der Zustand des Plangebietes unter ökologischen Gesichtspunkten bewertet worden.

In gleicher Weise wurde die Planung hinsichtlich des Gewichtes des vorgesehenen Eingriffes überprüft, und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in den textlichen Festsetzungen als auch im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.

#### **3.1.2 Ortsbild**

Die dreiseitig von Bebauung umschlossene, aufgelassene und geräumte ehemalige Produktionsfläche zwischen Frankfurter Straße und Bahndamm der DB, zwischen Händelstraße und Mozartstraße wird infolge einer städtebaulichen Gesamtplanung in diese aufgenommen und integriert, so daß ein geschlossenes und geordnetes Ortsbild entsteht.

Zwischen der Südseite dieser Wohnbebauung und dem vorhandenen Bahndamm der DB soll noch eine gewerblich zu nutzende Gebäudereihe geplant werden, um das Quartier endgültig abzurunden.

#### **3.1.3 Klima, Lufthygiene**

Auf der offenen Fläche des aufgelassenen Gewerbegelandes entsteht in klaren und windschwachen Nächten durch Ausstrahlung der Erdoberfläche Kaltluft. Die benachbarten bebauten Bereiche bilden dagegen Flächen mit höherer Wärmespeicherung.

Aufgrund der ebenen, eher schwallmuldenförmigen Topographie, umringt von Bebauung und Damm der DB, kann die Kaltluft nicht abfließen.

In diesem kleinen Kaltluftstaugebiet kann es – neben höherer Frosthäufigkeit in den Übergangsjahreszeiten Frühjahr und Herbst und vermehrtem Auftreten von Bodennebel – aufgrund nicht ausreichender Verdünnung mit sauberer Umgebungsluft und fehlendem Abtransport – leicht zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen kommen.

Bei einer Bebauung verschlechtern sich grundsätzlich die bodennahen Durchlüftungsverhältnisse durch Verringerung der Windgeschwindigkeit, der Wärmeinsellekt wird stärker, jedoch sind diese Vorschläge für dieses relativ kleine Gebiet von geringer Wirkung und damit vernachlässigbar, allein schon deshalb, weil die große Freifläche der Siegaue unmittelbar jenseits des hohen DB-Dammes für das Klima bestimmend ist.

### **3.1.4 Boden, Wasser**

Bei den vorgesehenen Maßnahmen liegen die Keller- bzw. Garagenbereiche im Hochwassergrundwasserbereich von 56,20 m ü NN bis 57,30 m ü NN, nicht jedoch bei normalen Grundwasserstand unter 56,20 m ü NN, so daß im Normalfall aller Wahrscheinlichkeit nach keine Behinderungen oder ähnliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom auftreten werden.

Im gutachterlichen Bericht der GEOS GmbH, der Bestandteil der städtebaulichen Begründung ist (Anhang3), wird zu den umwelthygienischen Untersuchungen und zu den geohydrologischen Aspekten zum Poppelgelände der verschiedenen Ingenieurbüros und des TÜV u. a. festgestellt, daß das Niederschlagswasser sowohl wegen der Bodenkontamination als auch wegen der Lage im Einflussbereich des Hochwassers der Sieg nicht zur Versickerung gebracht werden kann.

Die vorgesehenen Maßnahmen liegen im Keller- bzw. Garagenbereich innerhalb des Grundwasserjahrhunderthochwasserpegels und außerhalb des maximalen Grundwasserhochwasserpegels, so daß aller Wahrscheinlichkeit nach keine Behinderungen oder ähnliche Auswirkungen auf dem Grundwasserstrom auftreten werden.

Wegen der besonderen Untergrundverhältnisse können Beeinträchtigungen oder Einschränkungen bei der Niederschlagsbeseitigung gemäß Vorgabe des § 51 a LWG entstehen. Das Plangebiet gehört daher zu den Gebieten, die von der Pflicht, das Niederschlagswasser von Grundstücken dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen, ausgenommen ist, da ansonsten ein unverhältnismäßig hoher technischer oder wirtschaftlicher Aufwand entstehen würde.

Der vorhandene aufgeschüttete Boden, über den dann die große Betonplatte gegossen wurde, hat dem topographischen Verlauf des ursprünglichen Bodens entsprechend eine unterschiedliche Höhe von 0,30 m im Nordosten und 1,55 m im zentralen Bereich. Diese Aufschüttung besteht aus aufgebrachtem Schluff, Sand, Kies sowie Anteilen von Ziegel- und Betonbruch, Aschen, Bims, Schlacken z. T. Baustahlresten, Bitumenresten, Mörtelresten.

Die darunter liegende ehemalige Bodenoberfläche beginnt mit alluvialem Hochflutlehm pleistozänen Alters als feinsandiger Schluff in einer Mächtigkeit von 0,3 m bis 1,70 m.

Darunter befinden sich sandige, schwach schluffige Niederterrassenkiese der Sieg.

### **3.1.5 Lärm**

Die wichtigsten Lärmquellen gehen vom Verkehr aus: Lärm von der Frankfurter Straße im Norden, größtenteils durch die straßenparallele Bebauung abgeschirmt, und von der DB-Strecke Siegburg-Siegen im Süden, in Zukunft durch gewerblich genutzte Bebauung entlang der bahnparallelen Straße abgeschirmt.

Das Lärmgutachten, das Bestandteil dieser städtebaulichen Begründung ist (Anhang 2), sieht für das Torhaus mit seiner Fassade an der Frankfurter Straße die Schallschutzklasse 4 für die Befensterung vor.

Für die Gebäude, die zur Bahn ausgerichtet sind, für die Südfassaden aller drei Fächerhäuser und die Westfassaden der Reihenhäuser im Anschluß an das mittlere Fächerhaus sowie die Westfassade der westlichen Reihenhäusergruppe ist die Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.

Da die Sammelerschließungsstraße eine Sackgasse darstellt, ist nur der quartierbezogene Ziel- und Quellverkehr für die geplanten 160 WE zu erwarten. Hier werden keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

### **3.1.6 Altablagerungen**

Das Plangebiet ist insgesamt Bereich eines Altlaststandortes, registriert unter Nr. 5209/1660 AS beim Oberkreisdirektor des Rhein-Sieg-Kreises. Nach bisher durchgeführten Schürfungen sind keine Altlasten mit erheblichen Schadstoffen aufgetreten. Die in der Auffüllmasse befindlichen Bitumenreste und Schlacken haben keinen erkennbaren Gefährdungsgrad.

Die Freiflächen werden gemäß gutachterlichem Bericht der GEOS GmbH mit mindestens 50 cm schadstofffreiem Boden überdeckt. Aufgrund der Anhebung der Erdgeschoßhöhen bis auf max. 1,5 m über Straßenoberkante im Eingangsbereich, verbunden mit einer Anhebung des Niveaus der Gärten, ist eine ausreichende Überdeckung aus umwelthygienischen Kriterien gegeben.

### **3.2 Soziale Auswirkungen**

Negative soziale Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Die geplante Bebauung wird in einem großen Abstand von der vorhandenen errichtet und nimmt in der Geschossigkeit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.

### **3.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Das gesamte Gelände wird von der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg als Treuhänder der Stadt Siegburg an das Unternehmen Schulte WohnBau GmbH verkauft. Bodenordnende Maßnahmen sind darüber hinaus nicht durchzuführen. Die später fertiggestellte Erschließungsanlage wird in einem Vertrag (Durchführungsvertrag nach BBauG) an die Stadt Siegburg übertragen.

### **3.4 Erschließungsmaßnahmen**

Die Entwässerungsplanung sieht vor, die Abwässer südlich des geplanten Torhauses zu sammeln und von hier aus über ein Pumpwerk in den Kanal der Frankfurter Straße zu pumpen.

Beim Straßenbau soll das Recyclingmaterial aus der Schreddermasse der Betonplatte als Unterbau verwandt werden.

Eine zunächst geplante neue Trafostation kann entfallen, weil von drei Seiten – Frankfurter Straße / Händelstraße / südlicher Fußweg – Gartenbedienungsweg mit Anschluß an Erschließung bahnparalleler Gewerbebetriebe – eine Einspeisung erfolgt.

Neben den bereits beschriebenen Erschließungsstraßen und – wegen soll südlich des Torhauses ein kleiner Platz entstehen als Quartierstreiffpunkt mit der Möglichkeit, auch kleinere Open-air-Festlichkeiten begehen zu können. Die Pumpstation wird in dieser Fläche im Kurvenbereich der beiden Straßen angeordnet.

## **B. Begründung der textlichen planerischen Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1**

Die möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden für die städtebauliche Ordnung und für den angestrebten Gebietscharakter, dessen wohnliche Komponente betont werden soll, als störend angesehen und sind daher nicht zulässig.

#### **1.2**

Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten sowie 5. Anlagen für Sportliche Zwecke werden für die städtebauliche Ordnung und für das bereits bebaute Umfeld, dessen wohnliche Komponente betont werden soll, als störend angesehen und sind daher nicht zulässig. Dies gilt gleichfalls für die mögliche Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO.

#### **1.3**

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern kann durch die gewählte Architektur und die Dachform rein rechnerisch nach der BauNVO das Dachgeschoß als Vollgeschoß gewertet werden, insofern im Fassadenbereich die Geschoßhöhen überschritten werden.

Aus diesem Grund sollen diese Räume als eingeschossige Anlagen gewertet werden.

### **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Aufgrund der festgesetzten Bautiefe soll ein unterirdisches Überschreiten gestattet werden und auch die Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 3,00 m. Hierdurch kann dem Wunsch nach einer individuellen Architektur Rechnung getragen werden.

### **3. Garagen und Nebenanlagen**

Der Ausschluß von Garagen und Stellplätzen hinter den Wohnhäusern dient der Wohnruhe.

Er dient zugleich dem Erhalt größerer freier Gartenbereiche. Dem soll analog auch der Ausschluß von Nebenanlagen dienen, wobei die Beschränkung allerdings nicht für Nebenanlagen mit direkter Wohnfunktion gilt, weil der wohnliche Charakter des Gebietes ausdrücklich gefördert werden soll.

### **4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen dienen insgesamt als Vorbereitung von Ausgleichsmaßnahmen wegen des Eingriffes in die Belange von Natur und Landschaft infolge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes.

Durch das Pflanzgebot für Bäume und Wandberankungen soll das biologische Potential im Plangebiet um die Vernetzung ökologischer Strukturen – auch über das Gebiet hinaus – gefördert werden.

Unter diesem Gesichtspunkt wird auch die Festsetzung, dass Flachdachgaragen und die Tiefgaragen begrünt werden müssen, gesehen.

Die Festsetzung zur Minderung der Bodenversiegelung und zum Nichteinleiten von Niederschlagswasser im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sind hierzu als weiterer Beitrag zu berücksichtigen.

### **5. Aufschüttung**

Das Plangebiet wird im Altlastenkataster des Kreises Siegburg als Altstandort/Altlast Nr. 175209/0166 „Firma Poppel“ geführt. Natürlich gewachsene Böden stehen nicht an. Die Böden sind Aufschüttungen aus schadstoffbelastetem Material. Es bestehen Nester mit kontaminierten Aufschüttungsmaterialien (Blei, Zink, Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK). Wegen der besonderen Untergrundverhältnisse und wegen der Lage im Einzugsbereich der Hochwassers der Sieg sind die Maßnahmen des gutachterlichen Berichtes der GEOS GmbH bei Erschließung und Bebauung zu beachten; die Anhebung des Erdgeschoßfußbodens dient als vorbeugende Maßnahme bei Hochwasser der Sieg.

### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallimmission**

Im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten wurden die durch den Straßen- und Schienenverkehr einwirkenden Geräuschimmissionen auf die geplanten Häuser untersucht und festgestellt, daß in schalltechnischer Hinsicht das geplante Gebiet als geräuschemäßig vorbelastetes Gebiet eingestuft werden muß.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und topographischen Verhältnisse muß der passive Schallschutz gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – berücksichtigt werden.

Bei Beachtung der Vorgaben muß davon ausgegangen werden, daß die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außengeräuscheinwirkungen erfüllt werden und die Planung im Einklang mit den Immissionsschutz-Vorschriften steht.

## **C. Begründung der textlichen gestalterischen Festsetzungen**

Auf die Vorgarteneinfriedungen insgesamt soll gänzlich verzichtet werden, um die Vorgartenfläche in den Straßenraum einzubeziehen. Hierdurch entsteht optisch zwischen den Baukörpern ein größerer Raum, der durch die seitlichen Vorgärten zusätzlich gestaltet ist. Dies trägt zu einer Begrünung des Straßenraumes und zur besseren Wohnqualität bei.

Die rückwärtigen Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen, damit die Landschaft im Satzungsgebiet transparent gehalten wird.

Siegburg, den 15. Dezember 1998

## **VII. Anlagen**

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Dipl.-Ing Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA  
September 1998
2. Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser  
H.-Peter Fülling Dipl.-Geologe  
Juli 1997

Aufgestellt:  
Siegburg, den 16.03.1999  
Kreisstadt Siegburg

Im Auftrag: