

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 21/3,
in Kraft getreten am 06.03.1997

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

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

- VI. Anlagen**
 - 1. „Ergänzende Untersuchungen zur Deponiegasmigration“**
 - 2. Landschaftspflegerische Begleitplan**
 - 3. Beiblatt mit Empfehlungen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan NR. 21/3 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 10, und zwar den Bereich zwischen Siegdamm, Siegstraße und Katharinenstraße.

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

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 15.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/3. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet entlang der Südseite der Katharinenstraße Mischgebiet (MI) und entlang dem Siegdamm und der Siegstraße Wohnbaufläche (W) dar.

Alle im Bebauungsplan als Art der Nutzung vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 21/1 von 1965. Dieser setzt als Art der Nutzung Reines Wohngebiet (WR) und MI mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise fest sowie „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Schule“ fest.

Bereits 1980 beschloß der Rat erstmals die Aufstellung eines neuen BP Nr. 21/3, damals noch einschl. der Fläche des Verkehrsübungsplatzes am Siegdamm.

Mit verschiedenen Vorentwürfen wurden drei Bürgeranhörungen durchgeführt, die letzte am 22.08.1990 bereits mit einem reduzierten Plangebiet, weil die Fläche des Verkehrsübungsplatzes wegen eines damals noch ungeklärten Altlastenverdacht ausklammert werden mußte.

Für diese Fläche wurde mittels eines umweltgeologischen Gutachtens eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen, die ergab, daß nur mit erheblichen Aufwendungen für eine Sanierung eine Bebauung des Verkehrsübungsplatzes möglich ist.

Da gemäß diesem Gutachten nicht ausgeschlossen werden konnte, daß von der Altablagerung (u.a. Hausmüll, Aschen, Bauschutt) Deponiegas in das Umfeld migriert, wurden ergänzende Untersuchungen zur Gefahrenabwehr an der Grenze zur Wohnbebauung erforderlich.

Diese wurden im Dezember 1993 mit dem Ergebnis abgeschlossen, daß auf der Fläche des Plangebietes des BP Nr. 21/3 keine Gase festgestellt wurden. Einer Bebauung durch Wohngebäude steht daher nichts mehr im Wege.

Aus diesem Grund kann das BP-Verfahren jetzt fortgeführt werden mit dem Ziel, die Grundstücke durch eine an die Katharinenstraße angebundene Verkehrsfläche für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu erschließen.

An der Katharinenstraße wird – mit Ausnahme dreier Grundstücke im östlichen Bereich wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 21/1 – MI festgesetzt, weil dieser Bereich durch MI-Nutzung geprägt ist. Weil aber die Wohnnutzung überwiegt und wegen der angrenzenden Wohngebiete, sollen Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sein.

Weitere besondere städtebauliche Gründe sind dabei in dem Schutzbedürfnis der unmittelbar neben dem Plangebiet liegenden Kirche und des Kindergartens zu sehen.

Zwischen dem WR an Siegdamm und Siegstraße und dem MI wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um einen Übergang zwischen MI und WR herzustellen. Die Wohngebiete werden festgesetzt, um damit einen Beitrag zur Minderung des dringenden Wohnungsbedarfs in der Stadt Siegburg herbeizuführen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht der bisher im BP Nr. 21/1 festgesetzten ebenso wie dem Bestand in der näheren Umgebung, so daß das vorhandene Ortsbild gewahrt bleibt.

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

Bei der GRZ wird der jeweilige Höchstwert festgesetzt, damit insbesondere im WR und WA auch auf nicht zu großen Grundstücken eine ausreichend zu bebauende Grundfläche ermöglicht wird.

Die Festsetzung einer Obergrenze bei einer Überschreitung der GRZ in den Wohngebieten durch die in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen erfolgt deshalb, damit ein entsprechender Anteil der städtebaulich erforderlichen Freiflächen gewährleistet und eine weitgehende Versiegelung des Bodens vermieden wird.

Im MI wird offene Bauweise festgesetzt wie schon im bestehenden BP Nr. 21/1, damit langfristig auch Grenzbebauungen möglich bleiben. Im WR und WA wird als Bauweise „Nur Einzel- und Doppelhäuser“ 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 Parzellen – wenn die Bedingung der entsprechenden Textlichen Festsetzung erfüllt wird.

Doppelhäuser sollen aus ästhetischen Gründen in Gestaltung und Höhe einander angepaßt werden. Die Begrenzung der eventuellen Versprünge wird deshalb festgesetzt, damit bei den mit Absicht großzügig bemessenen Tiefen der überbaubaren Flächen nicht zu krasse Versprünge entstehen.

Als Dachform werden Satteldächer oder Walmdächer festgesetzt, weil sie einerseits ortstypisch und andererseits in Bestand überwiegend vorhanden sind. Die bis 45 Grad zulässige Dachneigung mit gleichzeitigem Festsetzen einer Untergrenze von 35 Grad soll einen angemessenen Spielraum für individuelle Bauwünsche eröffnen, ohne daß die Planungsabsicht aufgegeben wird.

Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Flächen sollen Ausnahmen zulässig sein, damit eine Anpassung an vorhandene Abweichungen möglich bleibt und Härtefälle vermieden werden. Flachdächer sollen in diesem Fall bekies- oder begrünt werden, um der Wohnnutzung häßliche Dachaufsichten zu ersparen.

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

Von Dachform und Neigungswinkel sollen deshalb Ausnahmen zulässig sein, damit z.B. in Straßeneckbereichen oder unterschiedlichen Geschößzahlen gestalterische Maßnahmen möglich sind und unbeabsichtigte Härten bezüglich der Ausnutzung vermieden werden.

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. Dasselbe gilt für Garagen und Stellplätze, die deswegen die rückwärtigen gartenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten sollen.

Die Festsetzungen bezüglich der Vorgärten dienen der Gestaltung und der möglichst geringen Einengung des Straßenraumes. Die Festsetzung für die Unterbringung von Müll- und Abfallbehältern erfolgt zur Abwehr der ansonsten entstehenden Verunstaltung.

Die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Verkehrsflächen sind als solche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, damit später ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich ist. Den genauen Ausbau legt eine Planung fest, die mit den späteren Anliegern abgestimmt wird.

III. 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. Darüber hinaus wird bestehender Bewuchs teilweise auf nicht überbaubare Flächen fallen bzw. unterliegt der Baumschutzsatzung. Dazu sind gemäß BauONW nicht überbaubare Flächen zu begrünen und zu unterhalten.

Entlang der Nordwestseite der in die Katharinenstraße einmündenden Planstraße wird ein Flächenstreifen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um die ökologischen Auswirkungen der Erschließung zu mildern.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21/3 hat bereits vom 20.04. – 19.05.1994 erstmals öffentlich ausgelegen. Zu dieser Zeit wurde die wasserwirtschaftliche Berücksichtigung der Versickerungs- und Einleitungsmöglichkeiten wie sie seit 01.01.1996 im § 51a LWG NW formuliert sind, noch nicht gefordert.

Weil der Bebauungsplan-Entwurf jetzt lediglich mit Änderungen und Ergänzungen – letztere insbesondere für ökologische Ausgleichsmaßnahmen – erneut öffentlich ausliegt und die Einschränkung bestimmt ist, daß Bedenken und Anregungen nur zur den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, erfolgt nach eingehender Abwägung die Entscheidung, keine weiteren Festsetzungen im Sinne des § 51a LWG NW mehr aufzunehmen.

In diese Abwägung wurde folgendes miteingestellt:

- Durch den Bebauungsplan werden lediglich ca. 20 Einfamilienhäuser erschlossen. Hierfür erscheinen die nicht unerheblichen Kosten für eine nachvollziehbare Überprüfung unverhältnismäßig.
- Der Bebauungsplan enthält bereits Textl. Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen u.a. bezüglich dieser wasserwirtschaftlichen Belange, so daß im Baugenehmigungsverfahren entsprechendes zu beachten sein wird.

Um eine weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sollen z.B. keine geschlossenen Garagen errichtet werden. Auch Carports- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird eine 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.

- Darüber hinaus liegen in der Katharinenstraße und dem Siegdamm bereits jeweils Mischwasserkanäle die auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Stadt errichtet wurden. In diese sollen die neu anfallenden Abwässer eingeleitet werden.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

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

Kommt auf freiwilliger Basis keine Einigung zustande, wird die Stadt ein Verfahren zur Grenzregelung einleiten (§§ 80 BauGB ff). dieses kann vom Umlegungsausschuß durchgeführt werden.

V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des BP Nr. 21/3 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Pflanzstreifen	ca. 105.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsfläche, Kanal, Beleuchtung und Pflanzstreifen	ca. 402.000,- DM
Ausgleichsmaßnahmen	<u>ca. 70.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 577.000,- DM</u>

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

VI. Anlagen:

1. Ergänzende Untersuchungen zur Deponiegasmigration
2. Landschaftspflegerische Begleitplan
3. Beiblatt mit Empfehlungen

Aufgestellt:
Siegburg, den 07.11.1996
Kreisstadt Siegburg

- Planungsamt -

- Abteilung Stadtplanung -

gez. Engels

Stadt Siegburg

Tiefbauamt

z. H. Herrn Dipl.-Ing. Naumann

Rathaus/Nogenter Platz

53721 Siegburg

9.12.93

VI. Anlage zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 21/3

Beratung · Planung · Bauleitung · Gutachten

Tiefbau

Kanalisation · Kläranlagen · Wasserversorgung ·

Wasserbau · Straßenbau · Erschließungen · Freizeitanlagen

Statik und konstruktiver Ingenieurbau

Hoch-, Industrie-, Ingenieur- und Brückenbau · Erd- und

Grundbau · Schall-, Wärme-, Brand- und Lärmschutz

Geologie

Ingenieurgeologie · Hydrogeologie · Boden- u. Felsmechanik ·

Geotechnischer Umweltschutz · Altlastenerkundung/-sanierung

Jo.-hg.

08.12.1993

Sachbearbeiter:

Dipl.-Min. Böger

Bebauungsplan Stadt Siegburg 21/3
Ergänzende Untersuchungen zur Deponiegasmigration
AZ: 22-93-1104/Schlussrechnung

Sehr geehrter Herr Naumann,

das Gebiet zwischen Katharinenstraße und Siegdamm südöstlich des Verkehrsstützpunktes Kreiter, für den bereits eine umweltgeologische Gefährdungsabschätzung existiert (S&J Dezember 1992, AZ: 22-92-0304), soll mit Wohnhäusern bebaut werden.

Unter der jetzt als Verkehrsstützpunkt dienenden Fläche liegt eine verfüllte und abgedeckte Hausmüllkippe, in der im Verlauf der Gefährdungsabschätzung Methan festgestellt wurde.

Die zusätzlich ausgeführten ergänzenden Untersuchungen durch Bohrungen und Gaspegel mit Kontrollmessungen dienen der Vorsorge und der Prüfung, ob Methan aus der Grube über natürliche oder künstlich geschaffene Gaswegsamkeiten in das vom Bebauungsplan abgedeckte Gebiet migriert. Erreulicherweise wurde in den mit

53721 Siegburg
Postweg 3
Tel. 0224/21011
Telefax 0224/21010

Kreisverkehrsamt Siegburg
(BLZ 300 000 00)
Kont.-Nr. 002 018 000
Kfz-Nr. 1815 Amberg/gericht Siegburg

Zweigbüro Rheinland-Pfalz:
Rheinlandstraße 108
53501 Bad Neuenahr
Tel. 0224/717811

Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Albert Heusermann, Dipl.-Ing.
Thomas G. Jossen, Dipl.-Geologe

SPITZLEI & JOSSEN v.a.l
Seite 2 Sta Siegburg

08.12.1993

HDPE DN 25 als Gaspegel ausgebauten Bohrungen weder beim eigentlichen Bohrvorgang noch in den Wiederholungsmessungen Methan festgestellt. Eine weiterführende chemische Untersuchung des Bodengases kann daher entfallen. Die Bohrungen haben keine abgesehen vom Deich Zanger Deich südlich der Katharinenstraße auf dem ersten Zanger Deich südlich der Katharinenstraße wesentlichen Auffüllungen auf den geogenen Sedimenten angetroffen. Die Kiesgrube hat also entsprechend der Auswertung der Kriegluftaufnahmen nicht auf dem Bereich der geplanten Bebauung übergegriffen.

Einer zukünftigen Bebauung durch Wohnhäuser steht daher nichts im Wege.

Seite 21

VI 1. Anlage zur Begründung Bebauungsplan Nr.21/3

VI 2. Anlage zur
Begründung
Bebauungsplan Nr. 21/3

Ing.-Büro
für Garten- und Landschaftsplanung
INGRID RIETMANN
Siegburger Str. 243a

53 639 Königswinter

TEL. 0 22 44 / 69 36 u. 91 26 26 FAX 76 04

*Seiten 2-32
Original als Aushang*

Landschaftspflegerischer

Begleitplan

Erläuterungsbericht

zum Bebauungsplan 21/3

Siegburg - Siegdamm-Katharinenstr.

Auftraggeber:

Stadt Siegburg Stadtplanungsamt

Aufgestellt: Februar/März 1996
LPBSZA

INGENIEURBÜRO I. RIETMANN DIPL.-ING.

3. Anlage zur Begründung
Bebauungsplan Nr. 21.

BEIHLATT zum BEBAUUNGSPLAN NR. 21/3

Empfehlungen über Maßnahmen gem. LWG NW und weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen im Sinne des § 8 BNatSchG.

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. Regenwasserentzung oder Versickerung gemäß § 51a LWG NW.
4. Verwendung von recycelbaren Materialien (bei Fenstern, Türen etc.).
5. Einbringung von Recyclingunterbau unter Betonplatten, Wege- und Platzflächen.
6. Einbringung vornehmlich einheimischer Gehölze in die Abpflanzungen; Baumpflanzungen.
7. Aushubmassen, soweit erforderlich, auf dem Gelände zur Modellierung belassen und einbauen.
8. Festschreibung des sorgsamsten Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen in der Ausschreibung (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.).
9. Zentrale Lagerung von Baumaterialien zur Verminderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatte).
10. Abortgesstellung mit entsprechender Entsorgung durch Spezialfirmen.
11. Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich halten, auch während der Bauzeit, damit wertvolle Bereiche nicht tangiert werden; (zeitliche Verschiebung der Beeinträchtigung durch die lange Bauzeit).
12. Untersagung des Verbrennens von überflüssigen Baumaterialien und Rückständen gegen Strafindrohung.
13. Überprüfung der Dichtigkeit der Kanalleitungen gemäß DIN 4033.