

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44,  
in Kraft getreten am 22.12.1999

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP 44 Siegburg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite. 2141, ber.BGBl 1998 I Seite 137) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

#### **1.2 Planverfahren**

In seiner Sitzung vom 10.05.1999 beschloß der Planungsausschuß der Stadt Siegburg, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet zwischen der Kastanienstraße und dem Mühlengraben zuzustimmen, und beauftragte die Verwaltung, das Satzungsverfahren einzuleiten.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 mit dem Flurstück 4184. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>.

### **3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Kreisstadt Siegburg im Stadtteil Siegburg, zwischen der Kastanienstraße und dem Mühlengraben. Das Grundstück ist derzeit im nördlichen Bereich mit einem kleinen Nebengebäude nebst ehemaligen Schwimmbad bebaut. Das übrige Gelände besteht überwiegend aus Grasbewuchs mit einigen Sträuchern. Im Süd-Westen des Grundstückes, früherer Standort eines Asylantheimes, wurde der Bereich mit Schotter angeglichen und planiert. Im Süden des Areals an der Kastanienstraße stehen einige ältere, erhaltenswerte Bäume. Das natürliche, geringe Gefälle verläuft von der Kastanienstraße in Richtung des Mühlengrabens, entlang des Mühlengrabens stehen einige Pappeln. Bei dem Gelände handelt es sich um ein verwildertes Gartengrundstück, dessen umgebende Bebauung durch Wohnnutzung geprägt ist. Die bestehenden Gebäude sind in der Regel zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Entlang des südlichen Bereiches der Kastanienstraße sind einige, nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt.

Das Gelände ist von der Kastanienstraße erreichbar.

#### **4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Planbereich als Mischgebiet dar.

Der Flächennutzungsplan wird geändert in Wohnbaufläche. Dies geschieht zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Wege der Berichtigung.

Das nahe dem Zentrum gelegene Grundstück ist ausschließlich von einer Wohnbebauung umgeben. Um der Ansiedlung eines eventuell störenden Gewerbegebietes entgegen zu wirken, begrüßt es die Stadt Siegburg, wenn diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche genutzt wird.

Aufgrund dieser Sachlage ließ der Vorhabenträger den VEP Nr. 44 über das Architekturbüro Niggemann-Richarz, Troisdorf entwickeln, woraufhin die Stadt Siegburg am 10.05.1999 den Aufstellungsbeschuß faßte.

#### **5. Ziele und Zwecke des Vorhabens**

Ziel der Planung ist es, über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44 den dringenden Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise in Zentrumsnähe zu decken. Vorgesehen ist eine Bebauung mit fünf höherwertigen Mehrparteienwohnhäusern.

Da das derzeitige Mischgebiet von einer Wohnbebauung umgeben wird, handelt es sich hier um eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung. Über die Satzung soll eine Baufläche erschlossen werden, die die bereits bestehende Bebauung der angrenzenden Umgebung einbezieht und sich in diese nahtlos einfügt. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Planes in zeichnerischer und textlicher Form abgesichert. Die gesamte Fläche des Planbereiches befindet sich im Eigentum des Investor, wodurch sich das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes anbot.

#### **6. Bauliche Nutzung**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die gesamte Fläche ist durchgängig als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt worden, um einen ruhigen Gebietscharakter zu erzielen, in Anlehnung an die umgebende Bebauung.

##### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich drei Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. Wandhöhe von 63,50 NN und einer max. Firsthöhe von 70,30 NN festgesetzt. Desweiteren ist die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,20 begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung, das Gebäudeniveau und die Anlage einer Tiefgarage geregelt. Damit werden die Vorgaben der bereits bestehenden Bebauung aufgenommen und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauN-VO hinreichend bestimmt.

#### **7. Landschaftspflege (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)**

Durch die Bauleitplanung (hier: Aufstellung des VEP Nr. 44) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Das bisherige Plangebiet ist z.Zt. mit zwei Nebengebäuden bebaut.

Ansonsten handelt es sich bei der Fläche um ein verwildertes Gartengrundstück, mit altem Baumbestand im süd-östlichen Bereich, zur Kastanienstraße hin.

Entlang des Mühlengrabens stehen einige Pappeln. Im Bauverlauf sollen sämtliche Aufbauten abgerissen werden.

Durch die Neuplanung des Geländes soll der parkähnliche Charakter des verwilderten Gartengrundstückes wieder hergestellt werden. Eine weitere Aufwertung wird durch die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen erreicht.

Die Neubebauung soll durch den hohen Anteil an Gartenflächen und der damit verbundenen Anpflanzung von bedeutsamen, heimischen Einzelbäumen ausgeglichen werden. Ebenso ist eine vollflächige Begrünung der geplanten Tiefgarage vorgesehen.

Damit sind sämtliche Sachverhalte des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berücksichtigt.

## **8. Private Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen des Plangebietes bestehen ausschließlich aus einem Privatweg, der sich mit seiner Fahrbahnoberkante an den vorhandenen natürlichen Geländehöhen orientieren soll. Die Müllentsorgung soll über die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird in einer unterirdischen Tiefgarage und auf unbefestigten Außenstellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

## **9. Erschließung**

### **9.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kastanienstraße und dem von ihr abgehenden Privatweg. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigtem Bereich. Die Tiefgarage wird über eine gemeinsame, mit dem Objekt Kastanienstraße Nr. 6 – 8 genutzte Zuwegung erreicht. Desweiteren sind alternierende Parkflächen mit Begrünung durch einheimische Laubgehölze vorgesehen.

### **9.2 Abwasser/Regenwasser**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen privaten Schmutzwasserkanal, der an das bestehende, öffentliche Kanalnetz in der Kastanienstraße angeschlossen wird.

Sämtliche Abwasser werden somit der Kläranlage in St. Augustin-Menden zugeführt.

Die Versickerung von Regenwasser nach § 51 a LWG ist gemäß hydrologischer Untersuchung und Begutachtung vom Geotechnischen Büro Bonn vom 11.2.1999, Auftrags-Nr. 6001 nicht möglich.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist daher nur über den angrenzenden Mühlengraben möglich.

### **9.3 Müllentsorgung, Gas-, Wasser-, Stromversorgung, Telefon**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die RSAG.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über vorhandene Netze. Die in das Plangebiet hinein erweitert und zum Teil verstärkt werden müssen.

Die Versorgung mit Telefon und eventuell Breitbandkabel erfolgt durch die Deutsche Telekom.

### **10. Kosten**

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Stadt Siegburg keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Die Übernahme der Erschließungskosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### **11. Hinweis**

Das Plangebiet liegt nahe einer Anfluggrundlinie des Flughafens Köln/Bonn. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Flurlärmbelastigungen aufmerksam gemacht.

Siegburg, den 9. Dezember 1999