

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 -Neuenhof-

Begründung

Inhalt:

- I. Allgemeines
- II. Räumlicher Geltungsbereich
- III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
- IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
- V. Ziel und Zweck der Planung
- VI. Planinhalt
 - 1. VEP-Bereich
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
 - e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - f) Erschließung
 - g) Lärmschutz
 - h) Ver- und Entsorgung
 - 2. Bereich der „Äußeren Erschließung“
- VII. Umweltverträglichkeit
- VIII. Kosten
- IX. Anlagen

I. Allgemeines

Der Planungsausschuss (PLA) der Stadt Siegburg beschloss am 06.02.2003 auf Antrag der Firma H&H Wohnbau GmbH als Vorhabenträger die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Bedingt durch die weitere Planung des Vorhabenträgers war es erforderlich, die Abgrenzung des Plangebietes anzupassen und aufgrund dessen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 im PLA am 10.04.2003 erneut beschließen zu lassen. (Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde parallel gefasst.)

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 3 und wird im Norden durch Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte, im Westen durch das Gelände der Feuerwache Siegburg, im Süden wiederum durch Wohnbebauung, und im Osten durch das Schulzentrum Neuenhof begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55 umfasst neben dem ca. 6000 qm großen Grundstück des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) eine ca. 1500 qm groß geplante öffentliche Erschließungsfläche, die von der Wendeanlage zwischen o.g. Kindertagesstätte und dem Schulzentrum Neuenhof zum VEP-Bereich führt.

In der Planzeichnung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer grauen, durchgezogenen Linie begrenzt.

III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Siegburger Zentrum, im Bereich zwischen Zeithstraße, Neuenhof und Wolsdorfer Straße gelegene, bis 2001 als Kleingartenanlage genutzte, inzwischen brachgefallene Fläche.

IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54/1 mit der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ und „Feuerwache“.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Feuerwache“ dar.

Das Plangebiet liegt gem. Landschaftsplan Nr. 7 weder im Landschaftsschutz- noch Naturschutzgebiet.

Um die ordnungsgemäße Entwicklung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gewährleisten zu können, wird die Darstellung wie folgt geändert (Parallelverfahren):

Wegfall der „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ mit den Zweckbestimmungen „**Schule**“ und „**Feuerwehr**“ zu Gunsten der Darstellung „**Wohnbaufläche**“ (W).

V. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien zur Deckung des Wohnbedarfs.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete Bebauung gewährleistet und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Wohnungsbauprojektes mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

VI. Planinhalt

1. VEP-Bereich

a) Art der baulichen Nutzung

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO

Diese Festsetzung berücksichtigt der Vielfältigkeit im Bereich der umgebenden Bebauung und Nutzung. Ein Allgemeines Wohngebiet fügt sich in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden

Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) unter 2. BauNVO

und die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs und der begrenzten Erschließungskapazitäten ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Sockel-, Dremel- und Firsthöhen bestimmt.

Die Lage in unmittelbarer Innenstadt Nähe ermöglicht eine relativ hohe Verdichtung, um diese Flächen optimal nutzen zu können. Dennoch soll eine aufgelockerte städtebauliche Struktur entstehen, die durch Häuser und Hausgruppen (vorwiegend Ein-, höchstens Zweifamilienwohnhäusern) geprägt wird. Daher werden auch die Haus- und Hausgruppenlängen sowie die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen begrenzt.

Grundflächenzahl

Der festgesetzte Wert zielt darauf ab, das o.g. Ziel einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung zu erreichen, aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten zu verhindern.

- Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, ist in Hinblick auf die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes die Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die festgesetzte Geschossigkeit ist aufgrund der Innenstadt-Randlage und der städtebaulichen Einbindung in größere Baukörper-Strukturen angemessen.

- Für die geplanten Wohnhäuser werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Sockel-, Drempel und Firsthöhen

Durch diese Festsetzungen soll die Kubatur der Baukörper hinreichend definiert werden. Das gestalterische Bild des Wohngebietes erfährt hierdurch verbindliche Grundstrukturen.

- Die max. zulässige Sockelhöhe für die geplanten Wohnhäuser wird auf 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Die Drempelhöhe darf maximal 0,50 m über Bezugspunkt betragen.
- Die max. zulässige Firsthöhe je Wohnhaus wird auf 10,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen. Es sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch Hausgruppen zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Aus dem gleichen Grund werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Diese gestalterischen Vorgaben sollen eine verträgliche Verteilung der Haustypen im Plangebiet gewährleisten.

Die Bebauungstiefe wird mit 12,25 m bzw. 13,50 m festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld.

d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsvorschriften wird das Ziel verfolgt, die Konzeption der geplanten Bebauung, insbesondere mit den Festsetzungen zur äußeren Form der Baukörper in den baulichen Bestand einzufügen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt:

- Die äußere Gestaltung aneinander gebauter Hauseinheiten ist teilweise einheitlich auszuführen.
- Die Hauptdächer werden mit Firstrichtung und einer Neigung von 30° bis 45° festgesetzt, um eine einheitliche Wirkung unter Bezugnahme auf die Erschließungswege zu erzielen. Dachformen werden nicht festgesetzt, so dass Variationen das Bild der Dachlandschaft auflockern können.
- Mit der Festsetzung über die Gesamtlänge von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt.
- Auf die geplanten Grundstücksgrößen bezogen, werden massive Einfriedungen aus Stein und Beton ausgeschlossen. Außerdem werden Einfriedungen in der Höhe beschränkt. Lediglich im Bereich der Terrassen sind massive Trennwände entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- Die Geländehöhendifferenzen im Grenzbereich der Privatgrundstücke sind durch Böschung anzugleichen.
Durch diese Festsetzungen sollen harmonische Übergänge zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen geschaffen werden. Durchlässige bzw. natürliche Materialien sollen diesen Charakter unterstreichen.
- Aufgrund der sehr großen Höhendifferenz zwischen Geländeniveau im Planbereich und dem angrenzenden Feuerwehrgelände werden im Böschungsbereich auf der Westseite des Plangebietes auch Stützwände zugelassen.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten „Flächen für Garagen/Carports“ zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze und Garagen im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll das Erscheinungsbild und der Wohnwert im Plangebiet positiv beeinflusst werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen gärtnerisch gestaltete Ruhezonen werden.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist vor jeder Garage ein Stellplatz mit einer Länge von mind. 5,00 m anzulegen.

Im Bereich der Privatgrundstücke sind für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und andere befestigte Flächen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, offenes Pflaster, Schotter zu verwenden, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten, mit Ausnahme von Abfallbehälter-Standplätzen unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Versiegelung im Vorgartenbereich begrenzt.

f) Erschließung

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Planstraße, die an die Wendeanlage zwischen Kindertagesstätte und Schulzentrum Neuenhof angeschlossen wird (Äußere Erschließung). Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Im VEP-Bereich wird zwischen der v. g. Planstraße und der Straße „Am Betrams Weiher“ eine weitere öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ebenfalls verkehrsberuhigt, festgesetzt. Durchführung und Kostentragung durch den Vorhabenträger werden im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt. Nach Fertigstellung wird die Planstraße der Stadt übertragen. Die Baugrundstücke werden außerdem über private Wohnwege erschlossen.

Im verkehrsberuhigten Bereich sind in der Planzeichnung nachrichtlich öffentliche Stellplätze und Grünflächen (Verkehrsgrün) eingetragen. Die konkrete Umsetzung regeln die Fachplanung des Ingenieurbüro Nickel und der zugehörige Durchführungsvertrag.

Durch Buslinien im Umfeld mit Haltestellen, z.B. in der benachbarten Zeithstraße, ist das Baugebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Erschließung ist so geplant, dass entsprechend der Forderungen der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) eine uneingeschränkte Befahrbarkeit der Planstraße durch das Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug) möglich ist. Ausreichend dimensionierte Wendeanlagen werden gesichert. Die privaten Wohnwege sind im Einmündungsbereich aufgeweitet, um hier ein Abstellen von Mülltonnen zu ermöglichen.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind dem Wohngebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte, angemessen.

Eine fußläufige Verbindung zur Straße „Am Bertrams Weiher“ wird durch entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

g) Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Geräuscheinwirkungen werden Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB erforderlich. Hier ist das Veranlasserprinzip heranzuziehen zwischen bestandsgeschützten, bestehenden Nutzungen und der heranrückenden Wohnbebauung.

Gem. Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Graner und Partner (siehe Anlage) ist durch den Bestand der Feuerwehr, deren Fahrzeugbewegungen auf ihrem Gelände sowie Schule, Kindertagesstätte und Fluglärm das Plangebiet dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen. Als passive Schallschutzmaßnahme wird für die geplante Wohnbebauung ein resultierendes Schalldämmmaß von ≥ 35 dB festgesetzt.

Außerdem ist gem. Gutachten die Errichtung von Schallschutzwänden am oberen Böschungsrand zwischen Feuerwehrgelände und dem Plangebiet erforderlich. Da sich die Schutzwände außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden sie in den Bebauungsplan nur nachrichtlich eingetragen. Einzelheiten, u.a. die Verfügbarkeit des städtischen Grundstück zu diesem Zweck werden im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

h) Ver- und Entsorgung

- **Schmutzwasser**

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt werden. Das Gesamtgebiet ist aufgrund der bisherigen baulichen Nutzung bereits im Generalentwässerungsplan der Stadt Siegburg berücksichtigt, d.h. das Kanalnetz ist grundsätzlich für die Aufnahme der zu erwartenden Abwässer geeignet.

- **Niederschlagswasser**

Da laut Boden- und Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Nickel (siehe Anlage) im Untersuchungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen Randbedingungen (hohe Grundwasserstände, zu geringes Flächenangebot) nicht möglich ist, sollen die anfallenden Dachflächenwässer der Kanalisation zugeleitet werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt dennoch gem. § 51 a LWG, da die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal östlich des Plangebietes vorgesehen ist. Das im Bereich westlich des Garagenhofes anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal auf der Nordwestseite des Plangebietes eingeleitet werden (§ 51 a, Abs. 4 LWG).

Einzelheiten sind im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

Im Bereich von Privatwegen soll das anfallende Niederschlagswasser durch den Einsatz von "Öko-Pflaster" flächig versickern.

Im Bereich der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und anderen befestigten Flächen soll das Niederschlagswasser flächig versickern (siehe auch unter IV. – Planinhalt, Pkt. 1e, Absatz 3).

- **Wasser- und Energieversorgung**

Die vorhandenen Netze für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. werden in das Plangebiet ausgeweitet und - soweit erforderlich - entsprechend verstärkt.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Entsorgungsbetrieb (RSAG). Abholung und Entsorgung sollen im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgen. Die Anwohner, die ihre Grundstücke über die privaten Wohnwege erreichen, müssen für einen Selbsttransport der Müllgefäße zum nächsten Knotenpunkt sorgen. (Siehe auch unter VI. - Planinhalt, Pkt. 1 f).

2. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung umfasst den Teil der Planung außerhalb des VEP-Bereiches und führt von der Wendeanlage westlich des Schulzentrum bis zum Fußweg am südlichen Ende des Plangebietes.

- „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ – „Verkehrsberuhigter Bereich“

VII. Umweltverträglichkeit

Bewertung des Eingriffs

Nach § 1 (5) BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft, des Bodens und des Klimas berücksichtigt werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und ferner das Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden. Über diese Belange ist in der Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) BauGB zu entscheiden.

Durch die Festsetzung neuer Bau- und Verkehrsflächen wird eine stärkere bauliche Inanspruchnahme als bisher möglich, so daß Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 4 Landschaftsgesetz NRW gegeben sind.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom Ingenieurbüro Nickel eine ökologische Bestandsanalyse mit einer Bewertung der ökologischen Qualitäten und der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung durchgeführt.

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft könnte im Plangebiet nur partiell realisiert werden. Hierauf soll verzichtet werden, um eine individuelle Gestaltung der Hausgärten zu ermöglichen. Daher ist für den gesamten Ausgleich die Erhebung eines „Ersatzgeldes“ (monetärer Ausgleich) vorgesehen, die auf Siegburger Stadtgebiet für landschaftspflegerische Maßnahmen und die Aufwertung innerstädtischer Flächen (z.B. durch Bäume, Straßenbegleitgrün usw.) verwendet werden soll.

Der Landschaftspflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung (siehe Anlage). Einzelheiten regelt der zugehörige Durchführungsvertrag.

VIII. Kosten

Alle Leistungen für das Vorhaben- und Erschließungsgebiet sind vom Vorhabenträger zu erbringen. Die Übernahme der Erschließungskosten wird im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

Die Kosten für die Äußere Erschließung übernimmt die Stadt Siegburg.

Für Kosten der während des Verfahrens erforderlichen, öffentlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

IX. Anlagen

- **Boden- und Baugrundgutachten**
Ingenieurbüro Nickel GmbH, Februar 2003
- **Schalltechnisches Gutachten**
Ingenieurbüro Graner und Partner, März 2003
- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**
Ingenieurbüro Nickel GmbH, Mai 2003

Siegburg, 30.05.2003
Im Auftrag:

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg
Planungsamt