

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Siegburg-Schreck 92/1 „Am Zemmerhof“

(§9 Abs. 8 Baugesetzbuch mit Änderung vom 01.01.1998 in der zur Zeit gültigen Fassung)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Strasse „Auf der Hoven“ im Osten, durch eine Bautiefe entlang der Strasse „Am Kieferntopf“ im Westen, durch die Zeithstraße im Norden und südlich des in west-östlicher Richtung verlaufenden Flurweges und deren Fortführung.

Der Geltungsbereich wird durch eine schwarze unterbrochene Linie begrenzt. Seine Lage im Stadtgebiet ist in einem Übersichtsplan, M. 1:5000, in der Plangrundlage des Bebauungsplans dargestellt.

II. Allgemeines

II.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für die Grundstücke südlich der Zeithstraße „Mischgebiet - MI“ und die verbleibenden Flächen „Wohnbaufläche - W“ dar. Auf dieser Grundlage wurde bereits in 1986 ein Konzept für diese Ortslage entwickelt. Die Planabsichten wurden jedoch eingestellt, weil die Inhalte des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des 1986 vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 92 im Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan standen und damit nicht an Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt waren.

Zwischenzeitlich erfolgte eine Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde, so daß die Überplanung des ausgewiesenen Bereiches ermöglicht wurde.

Nach Einsicht der Wasserschutzverordnung, liegt der Bebauungsplan in den Zonen IIa und IIb. In diesen Wasserschutzzonen ist sowohl das Darstellen von weiteren Bauflächen/Baugebieten u.a. als auch eine Festsetzung derartiger Nutzungen in Bebauungsplänen durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

II.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt in Schreck/Braschoß, südlich der Zeithstraße (B56). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

Das Gelände fällt von der Ortslage Braschoß nach Westen ab. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 12 m (Höhenlage am östlichen Plangebietsende: 215 m über NN).

Die bestehende Bebauung entlang der Zeithstraße ist durch eine mischgebietstypische Nutzung geprägt. Die gewerbliche Nutzung (Tankstelle, Natursteinbetrieb, Getränkemarkt, Blumen, Gaststätte, Sportartikel etc.) ist durch eine Wohnbebauung ergänzt.

Zwischen den Gebäuden an der Zeithstraße und dem in west-östlicher Richtung verlaufenden Flurweg, befinden sich überwiegend Acker-, Weiden- und Wiesenflächen, z.T. alte Obstbäume. Die südlich dieses Flurweges gelegenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Südöstlich des Plangebietes liegt ein provisorischer Sportplatz.

Ein erhaltenswerter Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich liegt eine unterirdische Trinkwasserleitung. Sie verläuft in nord-südlicher Richtung in der Straße „Am Kieferntopf“ und weiterführend. Abwasserkanäle liegen in folgenden Straßen: Zeithstraße (B56), „Am Kieferntopf“ und „Auf der Hoven“.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die stark belastete B 56 (Zeithstraße). Durch Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie gestalterische und funktionale Verbesserungen, ohne die Funktion der Verkehrsstraße für den überörtlichen Verkehr zu beeinträchtigen, wurde die B 56 umgestaltet. Die Einmündung in das Baugebiet wurde bereits berücksichtigt und hergestellt, einschl. Kanalplanung.

II.3 Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan werden weitere Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbebauung in Schreck/Braschoß erschlossen.

Die vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich abgesichert.

Mit dem Bebauungsplan wird Siedlungsraum definiert und ein Übergang zur Landschaft gestaltet.

Eine Verdichtung des Baugebietes soll durch Festschreibung der Wohneinheiten und maximalen Breite bei Doppelhäusern von 15,0 m verhindert werden (Textliche Festsetzung B-Plan) zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen dörflichen Gebietsstruktur.

Die Ausweisung und Staffelung der Bauflächen sowie Festschreibung der Firstrichtung begründen sich hieraus:

Dachformen wurden nicht vorgeschrieben, jedoch Flachdächer ausgeschlossen.

Dachneigungen ab 30° - 42° zugelassen.

Eckbereiche können gemäß Plan in der Firstrichtung sowie als auch geplant werden. Hierdurch soll eine Auflockerung und Form der offenen Bauweise ermöglicht werden.

II.4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Mischgebiet - MI

Entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für den nördlichen Planbereich Mischgebiet -MI festgesetzt. Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist hier zum einen in der tatsächlichen Nutzung begründet, zum anderen in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet -MI gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

ausgeschlossen.

Flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den in Zentrumsnähe gewünschten Nutzungen. Das festgesetzte Mischgebiet bietet für diese Nutzung nur ungünstige Standortbedingungen. Durch die Einrichtung derartiger Betriebe in den geschlossenen Baufluchtenbereich, würden sich nicht vertretbare bauliche Zäsuren ergeben.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten - MI die allgemein zulässige Art der Nutzung nach § 6 (2) Nr. 8

Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der mischgebietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Peepshows, besteht und durch die Ansiedelung Attraktivitätsverluste und Identifikationseinbußen zu erwarten sind. Durch die teilweise hohe Mietzahlungsbereitschaft verdrängen die o.a. Vergnügungsstätten die mischgebietstypischen Nutzungen, die durch die Umgestaltung an ihrem Standort erhalten und entwickelt werden sollten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a(3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

Die Begründung hierfür ist analog zu den zuvor genannten Ausführungen zu sehen.

4.1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA

Zwischen dem südlichen Bereich des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet - WA überleitend vom MI-Gebiet festgesetzt. Die Flächenausweisung begründet sich dadurch, dass der Bestand in unmittelbarer Nähe an der Zeithstraße, jedoch außerhalb des B-Plangebietes, gewerbliche Nutzungen wie Tankstelle, Großhandel für Sanitär und Heizung und Natursteinbetrieb besteht.

Mit dieser Festsetzung wird überleitend vom MI-Gebiet bis hin zum reinen Wohngebiet abgestuft und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Wohnbauflächen bereitgestellt.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

4.1.3 Reines Wohngebiet - WR

Das Plangebiet wurde vorwiegend als WR - reines Wohngebiet zur Abstufung und Übergang zur Landschaft festgesetzt. Eine Überleitung im B-Plangebiet besteht von MI - WA zu WR. Der Übergang vom Bestand, 1 Bautiefe parallel zur Zeithstraße, im Flächennutzungsplan MI-Gebiet, wird mit reinem Wohngebiet – WR fortgesetzt.

Eine Begründung erfolgt dahingehend, daß die bestehende Gebietsstruktur einem allgemeinen Wohngebiet sowie der Einstufung des Bestandes zu bewerten ist. Eine Verträglichkeit zwischen den Gebietsausweisungen von unmittelbar MI zu WR ist hierdurch gegeben. Weiterhin besteht im Rahmen der Ökologie im Übergang ein Pflanzstreifen mit Pflanzgebot.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und GFZ bestimmt. Bei 1-Geschossigkeit wird die GRZ mit 0.3 festgesetzt. Die GFZ bleibt unberücksichtigt im Plan. Bei 2-Geschossigkeit wird die GRZ 0.4 und GFZ 0.8 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die eingeleitete Entwicklung an der Zeithstraße planungsrechtlich abgesichert und fortentwickelt.

Die Ausweisung der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und eine ökonomische, am Grundsatz zu sparsamen Umgang mit Grund und Boden orientierte Nutzung des Baugebietes.

4.3 Bauhöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Zeithstraße in den nördlich der geplanten Erschließungsstraßen gelegenen Teilen mit max. II festgesetzt. Die vorhandene Geschossigkeit in der Umgebung wird damit aufgenommen und als charakteristisches Gestaltungsmerkmal für das Plangebiet fortentwickelt. Für die übrigen Bereiche wird im Hinblick auf die Ortsrandlage die Geschoszahl auf I beschränkt.

Firsthöhenbeschränkung bei 1-gesch. Gebäuden 9.00 m, bei 2-gesch. 10.00 m von OK-Fertigfußboden senkrecht gemessen.

Sockelhöhen max. 50 cm nach Textlicher Festsetzung.

4.4 Leitungsrecht

Im Plangebiet sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (WTV und RWE) ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung wird die Zugänglichkeit der Trinkwasserleitung (WTV) in einem Schutzstreifen von 6.00 m gewährleistet.

Die Mittelspannungsleitung als Freileitung (RWE) soll in die öffentliche Straße „Am Kieferntopf“ verlegt werden.

4.5 Verkehrsflächen

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt an einer bereits geplanten und ausgebauten Stelle von der Zeithstraße aus. Im Plangebiet sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigt“ ausgewiesen. Die Querschnitte variieren zwischen 6.5 m und 4.0 m. Die Stiche enden in Wendeanlagen, ausgenommen die Straße „Am Kieferntopf“.

Der Anschluß an vorhandene Wirtschaftswege ist gesichert. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist hierdurch gewährleistet.

Eine weitere Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sichern die fußläufige Anbindung mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Gebiet. Diese Fläche wird jedoch auf eine Breite von 6.50 m vorgesehen und auf 3.50 m ausgebaut. 3.00 m werden öffentliches Grün.

Darüber hinaus wird für die Versorgungsfahrzeuge die Überfahrt der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht, so daß eine geringere Dimensionierung von Wendeanlagen erreicht wurde.

Eine Durchfahrt über die Straßen „Auf der Hoven“ und „Am Kieferntopf“, wird durch Wegsperre bzw. Poller aus dem Plangebiet verhindert.

In Absprache mit der RSAG wird das Müllfahrzeug aus dem Plangebiet über die Straße „Am Kieferntopf“ durch Herausnehmen des Pollers auf die Zeithstrasse fahren. Hierdurch wird eine aufwendige Wendeanlage nicht erforderlich.

4.6 Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen berücksichtigen zu können, wurden auf Grundlage der Bestandserhebung eine Flächenbilanzierung erstellt. Im Sinne der § 8a BnatSchG werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt, wobei die Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlich zu erwartenden Eingriffen zugeordnet werden.

Ein Teil des notwendigen Ausgleiches für den Eingriff in Natur und Landschaft im B-Plangebiet wird im Plangebiet selbst realisiert. Der Ausgleich beträgt hier 48%. Ziel ist ein Ausgleich von insgesamt 70%. Der dazu notwendige Ersatz wird monetär bewertet. Dieses bedeutet, daß das Ersatzgeld für die Realisierung anderer Maßnahmen im Stadtgebiet der Stadt Siegburg zur Verfügung steht. Entsprechende Konzepte sind dabei mit den Fachbehörden des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Um die Kosten für die Ersatzgeldzahlung zu ermitteln, wird hypothetisch folgendes angenommen: Die nachfolgend aufgeführten Kosten würden entstehen, wenn als potentielle Ersatzmaßnahme eine Fläche, die bisher intensiv als Ackerfläche genutzt wird, durch Aufforstung umgewandelt wird in einen Laubholzforst mit standortheimischen Arten. Die dafür ermittelten Kosten dienen als Grundlage für die Berechnung eines adäquaten Ersatzgeldes.

Bei einem Ausgleichsvolumen von insgesamt 70% besteht für den Eingriff ein Gesamtausgleichsbedarf von 42,3353 BW. Tatsächlich werden im Plangebiet 29,1640 BW realisiert. Somit bleibt ein Kompensationsbedarf von 13,1713 BW.

- 6 -

- 6 -

Zur Ablösung des Kompensationsbedarfes von 13,1713 BW-Punkten ist es erforderlich 1,6464 ha Laubholzwald aufzuforsten. Auf der Ackerfläche mit einem BW-Wert von 8 BW-Punkten wird ein Laubholzforst

mit 16 BW-Punkten angelegt. Auf Grund der Differenz von 8 BW-Punkten läßt sich bei 13,1713 BW-Punkten Ausgleichsbedarf die Fläche von 1,6464 ha ermitteln.

Die nachfolgenden Kosten würden entstehen, wenn eine Fläche im Stadtgebiet von Siegburg aufgeforstet würde.

		EP	GP
1,6464 ha	Ackerfläche zu Laubholzforst mit standorttypischen Baumarten aufforsten, incl. Schutzmaßnahmen (z.B. Verbißschutz) und Pflege über 25 Jahre (5 Jahre Erstpflge, 20 Jahre Bestandspflege), pro ha	33.000,00 DM	54.331,20 DM
16.464 m ²	Grunderwerb	4,00 DM	65.856,00 DM
	Summe Ersatzgeld Netto		120.187,20 DM
	+ 16% Mwst		<u>19.229,95 DM</u>
	Summe Ersatzgeld Brutto		139.417,15 DM

Nach ökologischem Fachbeitrag, Ingenieurbüro I. Rietmann.

4.6.1 Öffentliche Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestandsbewertung

In der Bilanzierung wurden nur diejenigen Flächen berücksichtigt, auf denen durch die Planung ein zusätzlicher Eingriff zu erwarten ist (s. ökologischer Fachbeitrag sowie landschaftpflegerischer Begleitplan Ing.-Büro Ingrid Rietmann, Königswinter).

4.7 Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen

Die vorhandene Verkehrsbelastung auf der B 56 (Zeithstraße) führt zu Lärmimmissionen im Plangebiet, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen. Aufgrund der städtebaulichen Situation der beginnenden Ortslage, die bereits im Bestand vorhanden ist, ist aktiver Schallschutz entlang der Straße in Form eines Walles oder einer Schallschutzwand nicht möglich, da die historisch gewachsene Struktur zerstört würde. Entlang der Straße erfolgt durch den Bebauungsplan eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes. Aktiver Schutz ist für die neuen Häuser, ohne erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden, nicht möglich.

Für die rückwärtige Bebauung ist aktiver Lärmschutz nicht realisierbar. Anlagen wie ein Wall oder eine Wand zum aktiven Schallschutz, würden den städtebaulichen Zusammenhang zwischen der vorderen Baureihe und den dahinter liegenden Wohnbereichen zerstören; dies ist nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Es sind passive Maßnahmen zum Schallschutz an den Gebäuden erforderlich. Diese werden entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, geregelt.

- 7 -
- 7 -

Im Genehmigungsverfahren werden die bautechnischen Nachweise für Wärme und Schallschutz von den Behörden gefordert. Hier werden die Erfordernisse unter Berücksichtigung des Umfeldes und der Himmelsrichtung berücksichtigt.

4.8 Entwässerung

Für das Baugebiet ist ein Bodengutachten vom Ing.-Büro Dr. Hartmut Frankenfeld erstellt worden. Das Ergebnis ist, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG, Absatz 1, nicht möglich ist. Die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassermengen sollen daher aus dem Baugebiet abgeleitet werden.

Teile des Baugebietes sind in dem genehmigten Kanalisationsnetzplan für die Ortslage Braschoß enthalten. Die Ortslage Braschoß entwässert im Mischsystem. Für die Baugebietserweiterung außerhalb des Netzplanes ist auch eine Entwässerung im Mischsystem mit Anschluß an den unmittelbar am Baugebiet liegenden Transportsammler vorgesehen.

Eine Entwässerung im Trennsystem ist nicht vorgesehen worden, da hiermit eine neue Einleitung in einen Vorfluter des Einzugsgebietes der Wahnbachtalsperre verbunden ist. Aufgrund des notwendigen Schutzes der Wahnbachtalsperre ist daher eine Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers über den bestehenden Transportkanal vorgesehen worden.

Die notwendigen Änderungsanträge nach § 58.1 LWG NRW (Netzanzeige) und § 58.2 LWG NRW sind parallel zum Bebauungsplanverfahren beim StUA Köln, von der GkD Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen mbH -Abwasserwerk der Kreisstadt Siegburg- gestellt worden.

Für die Verlegung der Kanäle innerhalb des Neubaugebietes und der Wasserschutzzone wird ein Antrag auf Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eingereicht werden.

II.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet liegt zu Teilen in den Wasserschutzzonen II b und II a.. Innerhalb der Wasserschutzzonen sind Festsetzungen im Zusammenhang mit Baugebieten durch die Untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

Auch ohne eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB wären die rechtlichen Bindungen zum Bebauungsplan wirksam. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Hinweis auf Kampfmittelbeseitigung. Das Vorhandensein von Kampfmittel ist nicht gänzlich auszuschließen.

Das Baugebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV; dennoch enthält der Bebauungsplan Hinweise und Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen. (Hinweis Flughafen Köln-Bonn)

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Bei Erschließung und Bebauung des Plangebietes auftretende Bodenfunde sind meldepflichtig. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz sind umfangreiche Voruntersuchungen erforderlich.

- 8 -

- 8 -

II.6 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der derzeitige Bestand planungsrechtlich abgesichert und entwickelt. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Errichtung offener Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, eingeschränkt Einzel- und Doppelhäuser.

Bislang unversiegelte Flächen werden durch Verkehrsflächen, überbaute Grundstücksflächen (Baukörper) und befestigte Zufahrten in Anspruch genommen. Die Planung mindert die Eingriffe und setzt einen Ausgleich gegliedert nach der Art des Eingriffs fest, so daß die Beeinträchtigung als angemessen zu bewerten sind.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen für die geplanten Baugebiete und die Verkehrsflächen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis mit den Eigentümern erfolgen, eine Umlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen.

IV. Kosten und Finanzierung

Zum Bau der Straßen, der Kanalisation und zur Anlage der öffentlichen Grünflächen soll ein Träger gefunden werden, mit dem ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Hierdurch entstehen der Stadt Siegburg durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Lohmar, den 15.12..2000
geändert: 09.02./20.02.2001
Heinz Hennes – Architekt BDB

Siegburg, 09.05.2001
Im Auftrag:

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg
Planungsamt