

STADT SIEGBURG

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 / Vorhaben- und Erschließungsplanes, "Siegaue"

Begründung

Vorhabenträger:



Montana Wohnungsbau GmbH
Aegidienberger Straße 29c
53604 Bad Honnef

Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	15
2.	Lage und Größe des Plangebietes	15
3.	Bestehendes Planungsrecht	15
4.	Bestandssituation	16
5.	Planungskonzept.....	16
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.	Örtliche Bauvorschriften	18
8.	Hinweise	18
9.	Durchführung.....	19

Anlagen:

- a) Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, 17.09.2008
- b) Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster & Steinheuer, 16.03.2009

1. Planungsanlass

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 haben sich im nördlichen Teil des Plangebietes geringfügige Anpassungen ergeben, die eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig machen. Diese Änderungen werden in Kapitel 5 detailliert beschrieben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist die Erstellung einer erneuten Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nicht notwendig. Die Planung kann auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angefertigten Gutachten zurückgreifen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha. Es ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Frankfurter Straße und der Wahnbachtalstraße,
- im Osten und Süden durch die Planstraßen und
- im Westen durch die Frankfurter Straße.

Der Vorhabenträger ist über alle Flurstücke im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch Verfügungsberechtigt. Dieser Umstand bildet eine wichtige Voraussetzung für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert. Er stellt nunmehr für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 ist am 01.07.2009 mit seiner Bekanntmachung rechtskräftig geworden. Er setzt für das Plangebiet der 1. Änderung u.a. neben den öffentlichen Verkehrsflächen allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 zulässig. Es sind 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise (mit Doppelhäusern im nördlichen Bereich und der Festsetzung Hausgruppe entlang der Frankfurter Straße) und 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt worden. Die bzgl. des passiven Lärmschutzes einzuhaltenden Lärmpegelbereiche sind aus dem vorliegenden Lärmgutachten in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

4. Bestandssituation

Eine Planstraße bindet an die Wahnbachtalstraße an. Alle Planstraßen sind als Baustraßen hergestellt. Darin verlaufen bereits alle Medien der technischen Infrastruktur. Zwischen Planstraße und Frankfurter Straße ist der bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeplante Gehweg realisiert. Dies gilt auch für die Lärmschutzwand entlang der Frankfurter Straße.

Ansonsten liegen die noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführten Grundstücke brach.

5. Planungskonzept

Die Bauweise im Bereich der Flurstücke 1755 und 2000 soll geändert werden. Im derzeit rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 sind dort 6 Doppelhaushälften vorgesehen. Nunmehr sollen dort 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern errichtet werden. Mit der Änderung der Bauweise sollen neue Zielgruppen für das Baugebiet angesprochen werden.

Im nördlichen Anschluss an das Flurstück 2000 hat sich der Zuschnitt der dort geplanten, öffentlichen und privaten Stellplätze leicht verändert.

Durch die Errichtung von Stützmauern im nördlichen Anschluss des Gehweges zwischen der Planstraße und der Frankfurter Straße hat sich die Notwendigkeit der Einhaltung von Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück 1754 ergeben. Diese Abstandsflächen waren im Vorhabengebiet nachzuweisen. Der Gehweg und die sich südlich daran anschließende Bebauung musste daher geringfügig nach Süden verschoben werden. Da der Gehweg nunmehr an die Stadt Siegburg im Rahmen der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche übertragen werden soll, sind die Festsetzungen an dieser Stelle zu überarbeiten.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen oder Carports in den Seitenflächen der Reihenhäuser vorhanden. Für die Reihennittelhäuser werden je ein Stellplatz im Vorgartenbereich sowie ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung direkt an der östlich anschließenden Planstraße vorgesehen. Die externen Stellplätze werden durch Baulasten an das entsprechende Haus gebunden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Über einen Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes wird dem bestehenden, öffentlichen Kanalnetz nur so viel Abwasser gedrosselt zugeführt, wie dies leistungsfähig aufnehmen kann. Auch die technische Erschließung mit den übrigen Medien ist bereits hergestellt und damit gesichert.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Innerhalb der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan integriert, so dass sich dadurch ein gesondertes Planwerk erübrigt.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die Kleinteiligkeit des Gebietes stören, zu viel Verkehr induzieren würden und nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Die seit Novellierung des Baugesetzbuches eingeführte Regelung, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wird klarstellend berücksichtigt und im Durchführungsvertrag umgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Zur Umsetzung des Bauprogramms und zur Sicherung des verträglichen Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird einen GRZ von 0,4 festgelegt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % fixiert.

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird mit 0,9 festgesetzt. Sie bleibt damit hinter der Obergrenze von 1,2 zurück, die § 17 BauNVO ermöglichen würde. Die Gründe für die vergleichsweise geringe Verdichtung ergeben sich aus der Lage zur Siegaue. Hier soll ganz bewusst eine geringere Verdichtung als in anderen Neubaugebieten vorgesehen werden.

6.3 Bauweise

Als Bauweise werden dem Bauprogramm folgend Reihenhäuser/Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt.

6.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden straßenbegleitende Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

6.5 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der offenen und überdachten Stellplätze und Garagen als textliche Festsetzungen in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die den Mittelhäusern der Hausgruppen zugeordneten Anlagen des ruhenden Verkehrs werden als separate Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, werden Geschosswohnungsbauten dadurch ausgeschlossen, dass maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Dadurch werden Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhäuser ermöglicht. Eine weitere bauliche Verdichtung wird unterbunden, da hierdurch zu viel Verkehr ausgelöst würde und die Erschließungsanlagen darauf nicht ausgelegt wären.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Gehwegverbindung zur Frankfurter Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die fußläufige Anbindung des Plangebietes an seine bauliche Umgebung gesichert.

Im Bereich der Planstraße, die zur Wahnbachtalstraße führt, werden zwei Besucherstellplätze festgesetzt, um den ruhenden Verkehr unterzubringen.

6.8 Öffentliche Grünflächen/ Baumpflanzungen

Im Bereich der Gehwegverbindung zur Frankfurter Straße werden begleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im Bereich der Stellplätze entlang der Planstraße gewählt. Die Festsetzung sichert die grünordnerische Einbindung des Weges und auch der Stellplätze.

Die Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze soll den Straßenraum gliedern und akzentuieren. Die Vorgaben der Pflanzenliste sichern die Umsetzung der grünordnerischen Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht.

6.9 Schallschutz

Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße sowie der anliegenden Bahntrasse wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 ein Schallgutachten der Firma Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin vom September 2008 erstellt. Die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind vollinhaltlich auch in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen und dort festgesetzt worden.

Zum einen wird entlang der Frankfurter Straße eine Schall absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenniveau der Frankfurter Straße zur Umsetzung vorgegeben. Damit werden insbesondere auch die wohnungsnahen Freiflächen im Plangebiet wirkungsvoll geschützt. Die Lärmschutzwand wurde bereits realisiert, so dass die Festsetzung nur noch klarstellenden Charakter hat.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich auf das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) beziehen. Die DIN 4109 wird damit als Norm in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeführt. Zum Schutz der Nachtruhe wird festgelegt, dass in Bereichen, wo der Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde, zusätzlich fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vorzusehen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform und zur Anordnung von Dachgauben in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Sie sind auf das vorgesehene Bauprogramm abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können.

Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

8. Hinweise

Vorsorglich wurden entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln, archäologischen Bodendenkmälern, Bodenverunreinigungen und Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub und -einbau in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Siegburg eingesehen werden können.

9. Durchführung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

Die Realisierung der Planung wird im geänderten Durchführungsvertrag geregelt.

Bad Honnef, den 21.10.2011
Montana Wohnungsbau GmbH

gez. Heiko Bartelt