

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29
-Winterberger Straße-
für den Vorhaben- und Erschließungsplan
der Hauspartner GmbH

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 Kindertagesstätte
- VII. Umweltverträglichkeit
- VIII. Kosten
- IX. Anlagen

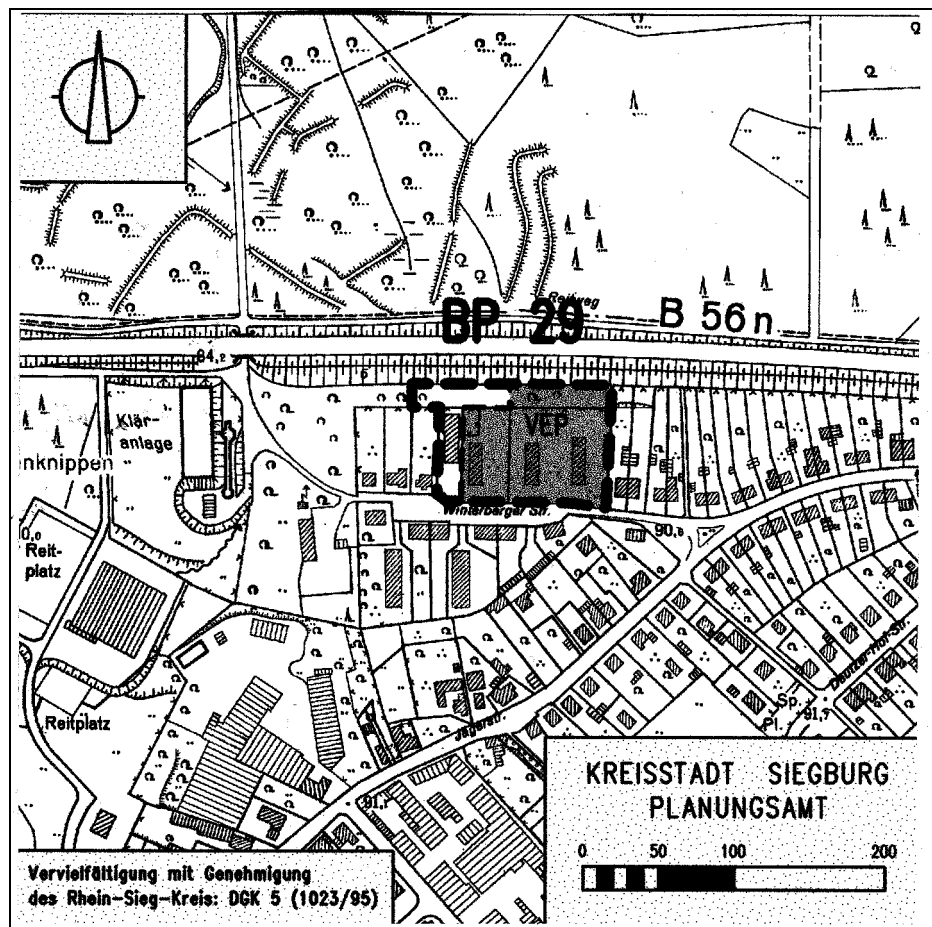
I. Allgemeines

Der Planungsausschuss (PLA) der Stadt Siegburg beschloss am 19.09.2000 auf Antrag der Firma Hauspartner Immobilien GmbH (Vorhabenträger) und auf Grundlage ihres Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29. Da die Verwaltung in dieser Sitzung beauftragt wurde, die angrenzende Kindertagesstätte mit Aussenspielanlage durch Aufnahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern, wurde das Plangebiet erweitert und die Aufstellung im PLA am 14.11.2000 erneut beschlossen.

Parallel dazu wurde der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 mit den Flurstücken 1223, 1224, 2459 (VEP-Bereich), 2887 (Landschaftsschutzgebiet nördlich des VEP-Bereichs) sowie 2458, 2888, 2889 (Bereich der Kindertagesstätte) und grenzt im Norden an einen ca. 5,0 m hohen bewachsenen Lärmschutzwall entlang der B 56, im Süden an die Winterberger Straße sowie im Osten und Westen an die bestehende Wohnbebauung mit den zugehörigen Gärten.



III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Siegburg-Stallberg, in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet.

Auf der Westseite des Geltungsbereiches befindet sich eine Kindertagesstätte mit Außenspielflächen. Im Norden liegt parallel zur B 56 ein Grünstreifen mit Gehölzbestand, wobei dieser Grünstreifen z.T. als Spielfläche für die Kindertagesstätte genutzt wird. Auf der restlichen Fläche befinden sich drei renovierungsbedürftige Wohnhäuser mit je acht bereits leerstehenden Wohneinheiten, die abgerissen werden sollen.

IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FP) der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich im Norden als „Grünfläche“ dar. Darüber hinaus liegt diese Fläche im Landschaftsschutzgebiet gem. Landschaftsplan Nr. 7. Die Westseite des Plangebietes ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“, die Ostseite als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

- Die Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“ im Bereich östlich der Kindertagesstätte wird in Wohnbaufläche (W) geändert.
- Zur Konkretisierung wird für die im Flächennutzungsplan, nördlich der Kindertagesstätte dargestellten „Grünfläche“ die Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgenommen.

V. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien zur Deckung des Wohnbedarfs und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte.

Die derzeit auf dem Gelände vorhandene Mehrfamilienhausbebauung stammt aus den 60er Jahren und entspricht nicht mehr den Anforderungen an heutige Wohnverhältnisse. Weder die Grundrissaufteilung, noch die technische Ausstattung, Wärmeschutz usw. entsprechen heutigen Anforderungen. Da die umgebende Bebauung entlang der B 56 durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist, fügt sich die Neuplanung mit Einfamilien-Doppelhäusern in die Umgebung ein und führt zu einer städtebaulichen Verbesserung des Wohngebietes.

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.

Die planungsrechtliche Festsetzung der bestehenden Kindertagesstätte dient der dauerhaften Bestandssicherung.

VI. Planinhalt

1. VEP-Bereich

a) Art der baulichen Nutzung

„Reines Wohngebiet“ (WR) i. S. § 3 BauNVO

Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der umgebenden Bebauung und fügt sich somit in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang ein.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Wand- und Sockelhöhen bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Werte zielen darauf ab, den Maßstab der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Bebauung aufzunehmen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten zu verhindern.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die GFZ unterschreitet den Höchstwert für Reine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) deutlich.

Anzahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, sind in Anlehnung an die bestehenden Wohnhäuser im Umfeld die Anzahl der Vollgeschosse sowie Wand- und Sockelhöhen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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

Wand- und Sockelhöhe

- Die zulässige Wandhöhe für die geplanten Wohnhäuser wird auf 4,75 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Die Sockelhöhe im WR darf maximal 0,75 m über Bezugspunkt betragen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur im Bereich der Winterberger Straße fortzusetzen. Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im WR werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um damit einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Die Bebauungstiefe wird mit 12,0 m festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld.

Um eine Belebung des Straßenbildes durch strukturierte Baukörper zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Vorbauten u.ä. zugelassen.

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 verfolgt die Stadt Siegburg das Ziel, 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:

- Aneinander gebaute Hauseinheiten sind in gleicher Form und äußerer Gestaltung auszuführen.
- Die Hauptdächer im WR werden als Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 45° festgesetzt. Form und Neigung orientieren sich am Wohnhausbestand im unmittelbaren Umfeld.
- Mit der Festsetzung über die Gesamtlänge von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar bleibt.
- 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.
- Massive Einfriedungen aus Stein und Beton sowie durchgehende Mauersockel sind nicht zulässig. Die Einfriedungen der Grundstücke müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Geländehöhenunterschiede im Grenzbereich der Privatgrundstücke sind durch Böschung anzugleichen.
- Die Parzelle 2889 ist auf der nördlichen, die Parzelle 2888 auf der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze lückenlos einzufrieden. - Mit dieser Festsetzung wird zum Schutz der Kinder, der Förderung des Landschaftsverbands Rheinland, Rheinisches Straßenbauamt Bonn, Rechnung getragen.
- Das Landschaftsschutzgebiet (Parzelle 2887) wird durch eine berankte, lückenlose Einzäunung vom Wohngebiet abgegrenzt.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten „Flächen für Garagen“ zulässig. Außerhalb dieser Flächen können Stellplätze und Garagen im seitlichen Grenzabstand auf der Nord- bzw. Südseite der Wohngebäude errichtet werden. Mit dieser Festsetzung soll das Erscheinungsbild und der Wohnwert im Plangebiet positiv beeinflusst 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

Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO mit mehr als 7,5 qm Grundfläche sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Versiegelung im Gartenbereich, z. B. durch Errichtung von Gartenlauben begrenzt.

f) Erschließung

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine 5,00 m breite Planstraße, die 2-fach, an den nördlichen Fahrbahnrand der Winterberger Straße angeschlossen wird (siehe anliegende Straßenplanung).

Durchführung und Kostentragung durch den Vorhabenträger werden im Durchführungsvertrag geregelt. Nach Fertigstellung wird die Planstraße der Stadt übertragen.

Die neue Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb dieser Verkehrsfläche werden entsprechend o.g. Straßenplanung 9 öffentliche Stellplätze angelegt und 6 Bäume gepflanzt.

Durch eine Buslinie mit Haltestelle in der benachbarten Jägerstraße 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.

g) Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 2 nach Fluglärmgesetz und der Zone B nach Landesentwicklungsplan (LEP) IV.

Laut schalltechnischem Gutachten des Ingenieurbüro Graner und Partner (siehe Anlage) sind die dominierenden Geräuschquellen im Bereich der Untersuchungsgebietes die durch den Flugverkehr einwirkende Geräuschimmission und die durch die B 56 verursachte Verkehrslärmeinwirkung. Der auf der Winterberger Straße entstehende Verkehrslärm kann vernachlässigt werden.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Fluglärm wird gem. Forderung der Flughafen Köln/Bonn GmbH ein zulässiger Innenpegel, in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung von max. 55 db (A) festgesetzt.

Gem. o.g. Gutachten wird für die Umfassungsbauteile der geplanten Wohnhäuser ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 45$ dB festgesetzt. Im Bebauungsplan wird auf die Vorschläge zur Bauausführung unter Punkt 8 hingewiesen.

h) Ver- und Entsorgung

• Schmutzwasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal (Winterberger Straße) 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

Laut Bodengutachten des Geologischen Büros Slach (siehe Anlage) wird aufgrund der ungünstigen Randbedingungen im Untersuchungsgebiet (hohe Grundwasserstände, zu geringes Flächenangebot) empfohlen, die anfallenden Dachflächenwässer der Kanalisation zuzuleiten.

Eine flächige Versickerung der auf Privatwegen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswässer hält der Gutachter für möglich.

Im Zuge der Erschließungsplanung durch das Büro Weischede-Kuhlmann (siehe Anlage) wurde diese Empfehlung wie folgt behandelt:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden, da der Abstand zwischen Gelände-Oberkante und Grundwasser weniger als 1,00 m beträgt und somit eine Versickerung vor Ort nach anerkannten Regeln der Technik (ATV A138) nicht möglich ist.

Im Bereich der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen usw. soll das Niederschlagswasser flächig versickern [siehe auch VI. 1.d)].

• 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 soll grundsätzlich jeweils vor den Privatgrundstücken über die Erschließungsstraße erfolgen. Lediglich die Anwohner nördlich der Planstraße müssen für einen Selbsttransport der Müllgefäße zum nächsten Knotenpunkt sorgen.

2. Bereich der Kindertagesstätte

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden für den Bereich der Kindertagesstätte folgende Festsetzungen getroffen:

- „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Kindergarten“
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 in Anlehnung an die geplante Wohnbebauung im WR.

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.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Fa. Hauspartner wird abgesehen von den befestigten und bebauten Flächen im wesentlichen durch Rasenflächen geprägt. 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 zu erwarten sind.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde für den VEP-Bereich vom Planungsbüro Weischede-Kuhlmann eine ökologische Bestandsanalyse mit einer Bewertung der ökologischen Qualitäten und der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung durchgeführt.

Im Bereich der vorhandenen Kindertagesstätte und des Landschaftsschutzgebietes sind bedingt durch die Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 4 Landschaftsgesetz NRW nicht zu erwarten.

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Als Maßnahmen zur Schaffung eines ökologischen Ausgleichs gem. § 1a Baugesetzbuch wird auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des nordrhein-westfälischen Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft, folgendes festgesetzt:

- Im Bereich der Planstraße sind 6 großkronige Bäume 1.Ordnung zu pflanzen.
- Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und mit Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie mit Sträuchern heimischer Herkunft zu bepflanzen. Vorhandene Einzelgehölze sind teilweise zu erhalten und bauzeitlich durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.
- Der Baumbestand im Bereich der festgesetzten Grünfläche (Landschaftsschutzgebiet) ist zu erhalten.

Die Ausgleichsberechnung im VEP-Bereich ergibt eine Erhöhung des Gesamtbiotopwertes um 27%.

VIII. Kosten

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

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

IX. Anlagen

- **Bodengutachten**
Geologisches Büro Slach, April 2000
- **Schalltechnisches Gutachten**
Ingenieurbüro Graner und Partner, November 2000
- **Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**
Planungsbüro Weischede-Kuhlmann, Januar 2001
- **Entwässerungsplanung**
Planungsbüro Weischede-Kuhlmann, Januar 2001
- **Strassenplanung**
Planungsbüro Weischede-Kuhlmann, Januar 2001

Siegburg, 21.02.2001
Im Auftrag:

(Guckelsberger)

Kreisstadt Siegburg
Planungsamt