

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 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
 - 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
- VII. Umweltverträglichkeit
- VIII. Kosten
- IX. Anlagen

I. Allgemeines

Der Planungsausschuss (PLA) der Stadt Siegburg beschloss am 19.09.2000 auf Antrag der Firma Hauspartner GmbH (Vorhabenträger) und auf Grundlage ihres Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 17.02.2000 gefasst.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Seligenthal, Flur 2 mit den Flurstücken 69, 71, 72, 76, 138, 139 und einer Teilfläche aus 144. Das insgesamt ca. 5100 qm große Plangebiet grenzt nordwestlich an die Seligenthaler Straße, südöstlich an den Wahnbach und in nordöstlicher und südwestlicher Richtung an vorhandene Wohnbebauung mit den zugehörigen Gärten.

III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Siegburg-Seligenthal in einem durch Wohnnutzung und Natur geprägten Umfeld.

Das Plangebiet wurde bislang als gewerbliche Fläche (Industrie-Zeltebau) genutzt und wird optisch durch unsortierte Lagerflächen für Erdstoffe und sonstige Baumaterialien (größtenteils ungebundene Flächen) sowie durch Lagerhalle und Schuppen geprägt. Rund 1/8 der Gesamtfläche ist derzeit versiegelt.

Im Uferbereich des Wahnbachs stehen eine Vielzahl von wildwüchsigen Laubbäumen. Bodendeckende Bepflanzung ist reichlich vorhanden. Die bestehende Vegetation wird nicht durch markante Einzelgehölze oder Baumgruppen geprägt.

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 als „Dorfgebiet“ (MD) und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

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

- „Wohnbaufläche“ (W) statt „Dorfgebiet“ (MD) und „Fläche für die Landwirtschaft“.

Ein Teilbereich des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wahnbachs. Faktisch entspricht diese seit 1910 rechtsgültige Festsetzung durch den Bau der Wahnbachtalsperre jedoch nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde wegen der veränderten Grundlagen der Hochwasserproblematik eine hydraulische Berechnung zur Feststellung des tatsächlichen Überschwemmungsbereiches erstellt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Bebauung außerhalb der tatsächlichen Überschwemmungsfläche liegt.

V. Ziel und Zweck der Planung

Es ist geplant, die im Geltungsbereich vorhandene, gewerbliche Nutzung an einen anderen Standort zu verlagern, die bestehenden Lagergebäude abzureißen und statt dessen Einfamilienwohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu errichten. Da die umgebende Bebauung entlang der Seligenthaler Straße durch Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, geprägt ist, fügt sich die Neuplanung harmonisch in die Umgebung ein.

Ziel der Planung ist einerseits die städtebauliche Verbesserung, des durch Wohnnutzung geprägten Ortsteils, andererseits Schaffung von neuem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs.

Durch den 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

a) Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als „Reines Wohngebiet“ (WR) i. S. § 3 BauNVO festgesetzt. 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 Firsthöhen bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. GRZ und GFZ unterschreiten den Höchstwert des § 17 BauNVO deutlich.

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

Vollgeschosse und Gebäudehöhen

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

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

Ergänzung gem. Ratsbeschluss:

Die Festsetzung des 2. Vollgeschosses soll bei 1-geschossiger Wirkung, architektonische Elemente, die eine Fassadengliederung erzielen, wie z.B. Zwerchhäuser und Frontgiebel, ermöglichen.

- Die festgesetzten Gebäudehöhen sind angepasst an den Geländeverlauf auf „Normalnull“ (NN) bezogen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes fortzusetzen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Bebauungstiefe wird mit 14,0 m festgesetzt und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung 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 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:

- Die Hauptdächer im Plangebiet sind als Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 40° 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 Geschoszahl 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 oder Schotter, zu verwenden.
- Gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan sind massive Einfriedungen aus Stein und Beton sowie durchgehende Mauersockel nicht zulässig. Die Einfriedungen der Grundstücke müssen einen Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen.

- Höhenabstufungen im Grenzbereich sind durch Böschung anzugleichen.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zu errichten. 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

Um die Versiegelung im Gartenbereich der Privatgrundstücke, z. B. durch Errichtung von Gartenlauben begrenzen und Bebauung im Bereich der Überschwemmungsfläche des Wahnbachs ausschließen zu können, sind Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig.

f) Erschließung

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt von der Seligenthaler Straße über eine 5,00 m breite Planstraße mit Wendeanlage (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 öffentliche Stellplätze angelegt.

Die Erschließung ist so geplant, dass entsprechend der Forderungen der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) eine uneingeschränkte Befahrbarkeit der Planstraße, einschließlich der Wendeanlage, durch das Bemessungsfahrzeug (Müllfahrzeug) möglich ist.

g) Lärmschutz

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes (LEP) Nr. IV befindet, kann laut Aussage der Flughafen Köln/Bonn GmbH, unter Umständen Fluglärm auftreten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

h) Ver- und Entsorgung

• 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.

- **Schmutzwasser**

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 im Bereich der Seligenthaler Straße beseitigt.

Bei Trockenwetter fällt im Neubaugebiet 0,5 l/s Abwasser an, dass laut Aussage der Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen (GkD) über die vorhandene Pumpstation in den weiterführenden Kanal gehoben werden kann (siehe anliegende Entwässerungsplanung).

- **Niederschlagswasser**

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurden vom Planungsbüro Weisede-Kuhlmann die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserbeseitigung untersucht und in der anliegenden Entwässerungsplanung ausgewertet. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist wie folgt geplant:

- Private Grundstücke zwischen der Planstraße und dem Wahnbach:

Das Niederschlagswasser, das auf diesen Grundstücken anfällt, wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) behandelt und über frostfreie Leitungen (DN 100) direkt in den angrenzenden Wahnbach geleitet.

- Private Grundstücke zwischen Seligenthaler Straße und der Planstraße:

Das Niederschlagswasser, das auf diesen Grundstücken anfällt, wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) behandelt und durch frostfreie Leitungen (DN 100) über die vor genannten Grundstücke (Grunddienstbarkeit) in den angrenzenden Wahnbach geleitet.

- Außenanlagen privater Grundstücke:

Im Bereich der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen usw. soll das Niederschlagswasser durch Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien flächig versickern.

- Planstraße:

Das im Bereich der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser soll über eine Muldenrinne der Kanalisation zugeführt werden.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Entsorgungsbetrieb (RSAG). Die Abholung und Entsorgung soll über die Erschließungsstraße im Plangebiet erfolgen.

Während im Bereich der Grundstücke, die direkt an die Wendeanlage grenzen, die Müllentsorgung direkt vor dem eigenen Haus erfolgen kann, können die Grundstücke auf der Nordostseite des Plangebietes vom Müllfahrzeug nicht direkt angefahren werden. Aus diesem Grund ist zur Entleerung im Bereich der Wendeanlage ein Sammelplatz für Mülltonnen vorgesehen.

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.

Das Plangebiet wird größtenteils durch unsortierte Lagerflächen für Erdstoffe und sonstige Baumaterialien sowie durch eine Lagerhalle und Schuppen geprägt. Im Bereich des Wahnbachs stehen eine Vielzahl von wildwüchsigen Laubbäumen. Bodendeckende Bepflanzungen ist reichlich vorhanden. Die vorhandene Vegetation wird nicht durch markante Einzelgehölze oder Baumgruppen 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 Geltungsbereich eine ökologische Bestandsanalyse mit einer Bewertung der ökologischen Qualitäten und der zu erwartenden Eingriffe durch die geplante Bebauung durchgeführt.

Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Laut Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (siehe Anlage) werden durch die geplante Erschließung und Bebauung keine erhaltenswerten Vegetationsbestände tangiert. Der Uferbereich des Wahnbachs bleibt erhalten. Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

- Im Bereich der Planstraße sind 2 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.
- Die Vegetation im Bereich der festgesetzten Grünfläche (Zweckbestimmung: Naturbelassener Grünbereich) ist zu erhalten.

Die Ausgleichsberechnung ergibt insgesamt eine Erhöhung des Gesamtbiotopwertes um 49%. Somit wird der Eingriff mehr als vollständig ausgeglichen.

VIII. Kosten

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

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

IX. Anlagen

- **Baugrunderkundung und Geotechnisches Gutachten zur Gründung und Versickerung**
FBI – Prof. Dr. Ing. Johannes Feiser, 10.02.2001
- **Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (Kurzfassung)**
Planungsbüro Weisede-Kuhlmann, 02.02.2001
- **Entwässerungsplanung**
Planungsbüro Weisede-Kuhlmann, 04.02.2001
- **Strassenplanung**
Planungsbüro Weisede-Kuhlmann, 04.02.2001
- **Wahnbach - Hydraulische Berechnung zur Festlegung des Überschwemmungsgebietes**
Planungsbüro Weisede-Kuhlmann, 04.02.2001

Siegburg, 22.06.2001

Im Auftrag:
gez. Guckelsberger

Kreisstadt Siegburg
Planungsamt