

B E G R Ü N D U N G

zum VEP Nr. 6,

in Kraft getreten am 12.03.1997

- Satzungs begründung -

Gebiet: Gelände der ehemal. Firma Lichtenberg,
nördlich der Straße „Auf der Papagei“

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 6, Siegburg, ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Planverfahren

Am 06.02.1996 nahm der Planungsausschuß der Stadt Siegburg von dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet: Gelände der ehemaligen Firma Lichtenberg, nördlich der Straße „Auf der Papagei“ zustimmend Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, das Satzungsverfahren einzuleiten.

Nach vorausgegangener ortsüblicher Bekanntmachung lag der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Zeit vom 26.02.1996 bis einschließlich 08.03.1996 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die während der Frist vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt anlässlich des Satzungsbeschlusses unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander behandelt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Blatt 1 um textliche Hinweise ergänzt. (Die Ergänzungen sind durch Kursivschrift erkennbar.)

Auch die Satzungs begründung wurde um einige Textpassagen ergänzt bzw. korrigiert. (Die Ergänzungen sind durch Kursivschrift erkennbar.)

Die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und die betroffenen Bürger, welche Bedenken und Anregungen vorgebracht hatten, wurden durch Zusendung der Stellungnahmen des Planungsausschusses sowie der ergänzten Planunterlagen mit der ergänzten Begründung über das Abwägungsergebnis informiert.

Am 08.05.1996 empfahl der Planungsausschuß der Stadt Siegburg dem Rat der Stadt den Satzungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für das Gebiet: Gelände der ehemaligen Firma Lichtenberg, nördlich der Straße „Auf der Papagei“.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 3 mit den Flurstücken 1752, 1753, 42/4, 42/5, 780/42, 901/42, 43/2, 43/3, 43/4, 1120/43, 1121/43, 42/1 sowie der Teilfläche F aus 2294 und der Gemarkung Wolsdorf, Flur 5 Flurstück 1227. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 13.700 m². Das Gebiet grenzt im Nordwesten an das Sportgelände des Schulzentrums Neuenhof sowie an den sogenannten Limbach-Park, der das Gebiet auch in der nordöstlichen Ecke umfaßt.

Im übrigen wird das Areal durch die Gärten bzw. die Hinterlandbebauung der zur Leonhardstraße und zur Straße „Auf der Papagei“ gehörenden Grundstücke begrenzt.

3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Kreisstadt Siegburg und grenzt südöstlich an den Stadtteil Wolsdorf.

Die Fläche ist derzeit nicht bebaut, mit Ausnahme einer gemauerten Toranlage und drei vom Limbach-Park zu befahrenden Garagen in der Nordwestecke. Außerdem befindet sich westlich des Flurstückes 42/1 ein Transformatorenhäuschen. Auf den Flurstücken 1120/43, 1120/42, 43/3 sind teilweise Rasenflächen und Gemüsegärten vorhanden.

Im Nordosten des Plangebietes zum Limbach-Park und zur Leonhardstraße hin steigt das Gelände deutlich an. Hier befindet sich ein hochstämmiger Laubbaumbestand mit Stammdurchmessern von bis zu 0,9 m. Daneben wird hier ein Teil der Fläche von den Angrenzern als Hausgarten genutzt.

Der bei weitem größte Teil des Plangebietes ist zur Zeit durch Kies und Abbruchmaterial bedeckt. Im Boden befindet sich zum Teil noch die Fundamentreste des ehemaligen Fabrikgebäudes der Firma Lichtenberg.

Bodenbelastungen konnten durch das Gutachten des Ingenieurbüros Spitzlei und Jossen ausgeschlossen werden. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf. In der Südostecke, entlang der Grundstücksgrenzen des Flurstückes 42/4, werden die höherliegenden Flächen der Nachbargrundstücke durch eine um die Ecke gezogene ca. 70 m lange Spundwand zum Plangebiet abgefangen. Hier ist deutlich erkennbar, daß die Fläche zum größten Teil ca. 2 – 3 m tief abgegraben wurde, um für die seinerzeitige gewerbliche Nutzung eine geeignete Ebene zu schaffen.

Das Gelände ist zur Zeit über zwei Zuwegungen erreichbar: Erstens über die ehemalige Betriebszufahrt der Firma Lichtenberg am südlichen Rand des Plangebietes; zweitens befindet sich etwa in der Mitte des Areals von der Straße „Auf der Papagei“ aus eine Zuwegung, die aber im wesentlichen als Zufahrt zum Trafohäuschen und für die Erschließung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 42/2 dient. Sowohl dieser Zuweg als auch die ehemalige Betriebszufahrt sind teilweise durch Kiesschüttungen und durch bituminöse Oberflächen befestigt.

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung mit vereinzelt eingestreuter Gewerbenutzung geprägt. Die Gebäude sind in der Regel zwei- bis dreigeschossig, sie bilden eine Straßenrandbebauung im wesentlichen entlang der Straße „Auf der Papagei“ sowie entlang der Leonhardstraße.

4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Planbereich im Norden als Grünfläche, im gesamten Mittelteil als Gewerbefläche und lediglich südwestlich der ehemaligen Betriebszufahrt als Wohnbaufläche dar.

Der Flächennutzungsplan für die mit GE bezeichnete Fläche wird geändert in Wohnbaufläche. Dies geschieht zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 1 Abs. (2) BauGB-MaßnahmenG.

Der Bebauungsplan Nr. 6/2 vom 01.02.1964 setzt den südöstlichen Geländebereich als Gewerbegebiet fest, während der nordwestliche Teil im Durchführungsplan Nr. 54 vom 30.06.1960 als öffentliche Grünfläche (Sport- und Erholungsgebiet) sowie teilweise als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen ist. Tatsächlich wurde aber diese gesamte Fläche bisher gewerblich genutzt und stellte seit dem Abbruch der Firma Lichtenberg eine Industriebrache dar.

Der Planbereich südwestlich der Zufahrt von der Straße „Auf der Papagei“ ist durch den Bebauungsplan Nr. 6/1 vom 01.02.1964 als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise (dreigeschossig) festgesetzt.

Die Stadt Siegburg hat bereits durch frühere Beschlüsse des Planungsausschusses ihren Willen bekundet, die gesamte Fläche einer lockeren Wohnbebauung zuzuführen.

Aufgrund der damaligen Willensbekundungen des Planungsausschusses hat der Vorhabenträger den VEP Nr. 6 entwickelt, woraufhin die Stadt Siegburg am 06.02.1996 den Aufstellungsbeschluss faßte.

5. Ziele und Zwecke des Vorhabens

Ziel der Planung ist es, den dringenden Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise nach Wohnraum zu decken. Hierbei ist vor allem an die Schaffung von familienfreundlichem Wohnraum gedacht. Vorgesehen ist eine Mischung aus höherwertigen freistehenden Einfamilienhäusern, kombiniert mit Einfamilien-Doppelhaushälften und einem Mehrparteien-Wohnhaus, das die Baulücke im Verlauf der Straße „Auf der Papagei“ schließt.

Die lockere Bebauung der Grundstücke trägt der Lage des Geländes in der Nachbarschaft zum sogenannten Limbach-Park Rechnung und berücksichtigt ebenfalls die Nähe zum Schulzentrum Neuenhof mit seinen angrenzenden Sportanlagen, zum Anno-Gymnasium sowie zu den Freizeiteinrichtungen des Siegburger Schwimmbades. Da das Gebiet ansonsten von Wohnbebauung umgeben wird, handelt es sich hier um eine sinnvolle städtebauliche Entscheidung, eine Industriebrache in ein aufgelockertes Wohngebiet mit familienfreundlichen Eigenheimen umzuwandeln.

Um die Planungskapazitäten der Stadt Siegburg zu entlasten und das Brachliegen wertvoller innerstädtischer Flächen zeitlich möglichst kurz zu halten, soll im vorliegenden Fall das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingesetzt wer

den. Der Planbereich ist zu groß, um eine Bebauung nach § 34 BauGB durchführen zu können, außerdem ermöglicht das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die Durchführung der Maßnahmen eindeutig festzulegen und zeitlich einzugrenzen.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Straße „Auf der Papagei“ wurde die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 6/1 als WA (Allgemeines Wohngebiet) übernommen, um eine einheitliche Entwicklung der Straße „Auf der Papagei“ zu gewährleisten.

Die übrigen Flächen sind durchgängig als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt worden, um einen einheitlichen und ruhigen Gebietscharakter zu erzielen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch folgende Festsetzungen bestimmt: Geschossigkeit als Höchstgrenze, Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (nur in Teilbereichen), zulässige Wandhöhe als Höchstmaß, Dachneigung und Dachform. Ergänzend dazu wird der städtebauliche Entwurf mit den dort dargestellten Haustypen Bestandteil des VEP Nr. 6, so daß auch hierdurch verdeutlichend das Maß der baulichen Nutzung definiert wird. Aus dem Zusammenspiel der o.g. Festsetzungen mit dem städtebaulichen Entwurf ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plangebiet räumlich sehr differenziert festgelegt. Der Grund hierfür liegt in der Abstimmung der Planung auf die Umgebung bzw. die angrenzende Nutzung und die besondere Grundstückssituation.

Auf dem Eckgrundstück, an der Zufahrt von der Straße „Auf der Papagei“, überschreiten die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Überschreitung ist hier jedoch städtebaulich begründet, da sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Straßenrandbebauung „Auf der Papagei“ einfügen soll. Die exponierte Lage des Gebäudes auf einem schwierigen Eckgrundstück rechtfertigt die Überschreitung und führt gleichzeitig durch die gute Belichtung des Gebäudes dazu, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Durch den vorgesehenen Bau einer Tiefgarage wird auch den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung getragen. Es ist nicht erkennbar, daß öffentliche Belange dieser Überschreitung entgegenstehen. Im übrigen ist festzuhalten, daß die Festsetzung der Dreigeschossigkeit eine Übernahme aus dem bislang hier gültigen Bebauungsplan Nr. 6/1 vom 01.02.1964 darstellt.

Dem Verlauf der Planstraße 1 folgend, wurde dann als Abstufung zunächst eine zweigeschossige Bebauung unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Im weiteren Plangebiet erfolgt dann die Festsetzung eines deutlich niedrigeren Maßes der baulichen Nutzung, um insbesondere der Lage des Bereiches zu zahlreichen Gärten der Angrenzer sowie zur großen Grünfläche des Limbach-Parkes Rechnung zu tragen.

In den mit B und C bezeichneten Flächen wurde auf eine Festsetzung der Geschosflächenzahl verzichtet, da hier das Maß der baulichen Nutzung durch die übrigen Festsetzungen ausreichend bestimmt ist. Zusätzlich wurde hier die traufseitige Wandhöhe H festgesetzt, um einen einheitlichen Gebietscharakter zu gewährleisten.

In den mit A, B und C bezeichneten Flächen wurde trotz der Festsetzung der Eingeschossigkeit eine ausnahmsweise Überschreitung der Geschossigkeitsberechnung nach § 2 Abs. 5 BauO NW zugelassen, um bei gleicher Grundfläche im Erdgeschoß eine bessere Ausnutzung der oberen Etage zu ermöglichen. Diese Festsetzung dient somit dem Bodenschutz. Durch die Einbeziehung des städtebaulichen Entwurfes in den VEP Nr. 6 ist eine ungewollte oder unverträgliche Ausnutzung der o.g. Ausnahmeregelung jedoch ausgeschlossen.

Auf der mit A bezeichneten Fläche schließlich ist das niedrigste Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da dieser Bereich unmittelbar an die Grünflächen des Limbach-Parkes grenzt und hier ein verträglicher Übergang geschaffen werden soll.

7. Landschaftspflege (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)

Durch die Bauleitplanung (hier: Aufstellung des VEP Nr. 6) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Diese Belange sind daher bei der Entwicklung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes insbesondere durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten umgesetzt worden. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von niedrigen Grundflächenzahlen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gesorgt. In der mit A bezeichneten Fläche ist die Grundflächenzahl daher mit nur 0,3 festgesetzt worden.

Um die Berücksichtigung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darzustellen, sind folgende, in die Abwägung eingegangene Sachverhalte zu beachten.

Das Plangebiet war durch die frühere gewerbliche Nutzung fast vollständig bebaut oder versiegelt. Seit dem Abbruch der Fabrikanlagen ist die Fläche im wesentlichen durch Abbruchmaterial und Kies bedeckt. Im Boden verborgen sind noch Reste von Betonfundamenten, deren genaue Lage jedoch nicht bekannt ist.

Im nördlichen Teil befindet sich nach wie vor eine deutlich hängige Fläche, die mit hochstämmigen Bäumen (Stammdurchmesser bis zu 0,9 m) und niedrigen Sträuchern im Randbereich bewachsen ist. Außerdem wird ein unmittelbar an die Bebauung der Leonhardstraße angrenzender Teil der Fläche zur Zeit als Hausgarten mitgenutzt. Diese Flächen bleiben durch die Festsetzung als Grünflächen zum größten Teil unverändert erhalten.

Als Ausgleich für den als Wohnbaufläche neu festgesetzten Anteil dieser vorhandenen begrüneten Fläche wird eine weit größere Grünfläche entlang der Grenze zum Limbach-Park festgesetzt.

Andere begrünete Flächen im Plangebiet befinden sich südwestlich der ehemaligen Betriebszufahrt. Es handelt sich hier um eine Nutzung als Hausgarten mit Gemüsebeeten und Rasenflächen.

Außerdem ist der nordöstliche Randbereich des Grundstückes auf einer Länge von ca. 70 m, ca. 3 m breit, mit niedrigem Strauchwerk bewachsen.

Einen Ausgleich für den teilweisen Wegfall der vorgenannten Flächen stellen die um ein vielfaches größeren Gartenflächen der Neubebauung dar. Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Bebauung des Plangebietes eine deutliche ökologische Aufwertung gegenüber der Vornutzung und des Ist-Zustandes bedeutet. Aufgrund der Neuplanung stehen hier zahlreiche große und kleine Privatgärten, belegt mit einem Pflanzgebot für einheimische Gehölze, der früheren nahezu vollversiegelten gewerblich genutzten Fläche gegenüber. Zudem bleibt der Bestand an ökologisch wertvollen Gehölzen im wesentlichen erhalten. Die Neuversiegelung des Bodens wird deutlich niedriger sein als während der Vornutzung

Der Eingriff durch den VEP Nr. 6 wird innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

In der Anlage ist der Begründung ein landespflegerischer Planungsbeitrag mit Eingriffsbilanzierung und Kompensationsberechnung beigefügt.

8. Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsflächen / mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen)

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wurden NN-Höhen der Fahrbahnoberkanten an einigen markanten Punkte festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgten zur Anpassung des Plangebietes an die vorhandenen natürlichen Geländehöhen. Im südlichen Planbereich verläuft die Fahrbahnoberkante der Planstraße 1 nahezu unverändert auf gleicher Höhe wie die Fahrbahnoberkante der Straße „Auf der Papagei“. Nach dem Knick der Planstraße 1 steigt die Fahrbahn jedoch allmählich an, um sich an ihrem nördlichen Ende der Höhe der jenseits des Plangebietes liegenden Leonhardstraße anzunähern.

Die seitlich abzweigende Planstraße 2 sowie die übrigen Privatwege, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, steigen leicht von der Einmündung zur Planstraße 1 aus an, um an ihrem jeweiligen Endpunkt die Höhe der angrenzenden Nachbargrundstücke zu erreichen.

Die Planstraße 1 geht an ihrem nördlichen Ende in einen Fußweg über, der wiederum weiter ansteigt, um dann im weiteren Verlauf endgültig die Höhe der Leonhardstraße zu erreichen. (Der Anschluß dieses Weges an die Leonhardstraße ist zur Zeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke jedoch noch nicht möglich, wird vom Vorhabenträger aber angestrebt).

Die Festsetzungen der Oberkanten der Verkehrsflächen stellen somit eine annähernde Wiederherstellung der natürlichen Geländeoberfläche dar.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die ehemalige Betriebszufahrt der Firma Lichtenberg von der Straße „Auf der Papagei“ über eine Stichstraße (Planstraße 1).

Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die Straße ist 6,0 m breit und wird im Mischprofil errichtet.

Es sind alternierende Parkflächen mit Begrünung durch einheimische Laubgehölze vorgesehen.

Im nördlichen Teil der Stichstraße ermöglicht eine T-förmige Aufweitung das Wenden, von z.B. Müllfahrzeugen.

Eine fußläufige Vernetzung des Plangebietes mit den umliegenden Bereichen (insbesondere mit den Schulen) soll durch die Verlängerung der Planstraße 1 mittels eines Fußweges zur Leonhardstraße hin erreicht werden. (Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann die endgültige Anbindung durch den Vorhabenträger hier zur Zeit jedoch noch nicht erstellt werden).

Die Planstraße 2 ist ein Stichweg zur Anbindung an den sogenannten Limbach-Park mit gleichem Ausbaustandard wie die Planstraße 1.

9.2 Abwasser/Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal, der an das bestehende öffentliche Kanalnetz in der Straße „Auf der Papagei“ am Einmündungspunkt der Planstraße 1 angeschlossen wird, so daß die Abwässer dann der Kläranlage in Sankt Augustin-Menden zugeführt werden. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch die Einleitung des Wassers in ein ortsnahes Gewässer, welches unterirdisch verrohrt durch das Plangebiet und durch das Schulzentrum Neuenhof zum Mühlengraben geleitet wird.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Tonschichten im Untergrund) schwierig. Es erfolgt die Empfehlung an die zukünftigen Bewohner, eine Nutzung als Brauchwasser für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung vorzusehen.

9.3 Müll, Gas-, Wasser-, Stromversorgung, Telefon

Die Müllentsorgung erfolgt durch die RSAG. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist vorgesehen.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über vorhandene Netze, die in das Plangebiet hinein erweitert und zum Teil verstärkt werden müssen.

Die Versorgung mit Telefon und eventuell Breitbandkabel erfolgt durch die Deutsche Telekom.

10. Kosten

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Stadt Siegburg keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Die Übernahme der Erschließungskosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

11. Hinweis

Das Plangebiet liegt nahe einer Anfluggrundlinie des Flughafens Köln/Bonn. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Fluglärmbeeinträchtigungen aufmerksam gemacht.

Das Plangebiet grenzt an die Schulsportanlage des Schulzentrums Neuenhof. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Lärmbeeinträchtigung aufmerksam gemacht.

Siegburg, den 12.12.1996