



Kreisstadt Siegburg

Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan Nr. 23/5

Hohenzollernstraße

Bebauungsplan Nr. 23/5 -Hohenzollernstraße-

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 19.11.2003 auf Antrag der Firma Peter Holbach Immobilien GmbH als Eigentümer des größten Flurstückes im Plangebiet die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/5.

Weitreichende Strukturänderungen im Bonner- und Siegburger Raum mit der Ansiedlung neuer Dienstleistungsunternehmen und dem Bau der ICE-Strecke Köln – Frankfurt führen dazu, dass gerade in Siegburg im Einzugsbereich des neuen ICE-Bahnhofs Wohnhäuser sehr gefragt sind. Die Kreisstadt Siegburg trägt mit der Änderung des Planbereiches von nicht mehr zeitgemäßem Geschosswohnungsbau auf eine Siedlung freistehender Einfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser dem enorm gestiegenen Bedarf an der Bereitstellung innerstädtischer Baugebiete Rechnung und beplant diese im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 10 und wird im Nordosten begrenzt von der Hohenzollernstraße. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Gärten der vorh. Bebauung östl. der Ludwigstraße, im Südwesten an eine mehrgeschossige Wohnbebauung. Im Südosten wird das Plangebiet von der S-Bahnlinie 66 Siegburg – Bonn – Bad Honnef begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst neben dem ca. 5100 qm großen Grundstück der Fa. Holbach noch vier weitere Grundstücke mit ca. 4900 qm Gesamtgröße.

III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine am Rand des Siegburger Zentrums liegenden Fläche im Bereich zwischen Hohenzollernstr., Ludwigstr. und S-Bahn. Ein Teilbereich wird als Hausgarten, ein weiterer Teil noch als Kleingarten bewirtschaftet.

IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23/1 mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ WR.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Das Plangebiet liegt gem. Landschaftsplan Nr. 7 weder im Landschaftsschutz- noch Naturschutzgebiet.

V. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien zur Deckung des Wohnbedarfs. Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines geplanten Wohnungsbauprojektes mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

VI. Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO

Diese Festsetzung berücksichtigt die städtebauliche Komplexität der umgebenden Bebauung und Nutzung sowie die Lage an der Stadtbahnstrecke (Linie 66). Mit der Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet wird im Vergleich zur früheren Ausweisung von Reinem Wohngebiet auch der zugenommenen Schallbelastung auf Grund der Nähe zu lärmverursachenden Verkehrsanlagen Rechnung getragen.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) unter 2. BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs und der begrenzten Erschließungskapazitäten ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Sockel- und Firsthöhen bestimmt.

Die Lage in unmittelbarer Innenstadt Nähe ermöglicht eine relativ hohe Verdichtung, um diese Flächen optimal nutzen zu können. Dennoch soll eine aufgelockerte städtebauliche Struktur entstehen, die durch Häuser und Hausgruppen (vorwiegend Ein-, höchstens Zweifamilienwohnhäusern) geprägt wird. Daher werden die bebaubaren Flächen in ihrer Länge sowie die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen begrenzt.

Grundflächenzahl

Der festgesetzte Wert zielt darauf ab, das o.g. Ziel einer wirtschaftlichen Flächenausnutzung zu erreichen, aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unmaßstäbliche Neubauten zu verhindern.

- Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, ist die Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die festgesetzte Geschossigkeit ist aufgrund der Innenstadt-Randlage und der städtebaulichen Einbindung in größere Baukörper-Strukturen angemessen.

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

Sockel- und Firsthöhen, Dachgestaltung

Durch diese Festsetzungen soll die Kubatur der Baukörper hinreichend definiert werden. Das gestalterische Bild des Wohngebietes erfährt Grundstrukturen, innerhalb derer aber auch Freiräume für eine zeitgemäße und moderne Architektur wie z. B. der Ausbildung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss oder der Aneinanderreihung verschiedener Haustypen vorhanden sind.

- Die max. zulässige Sockelhöhe für die geplanten Wohnhäuser wird auf 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- Die max. zulässige Firsthöhe je Wohnhaus wird auf 10,50 m über OK FFB EG festgesetzt.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Das Plangebiet ist in verschiedene Bereiche mit einer unterschiedlichen Bauweise unterteilt. Durch die Festsetzung in Bereiche für Einzel-, Doppelhäuser und offene Bauweise ergibt sich eine Gebäudevielfalt, die den verschiedenen Ansprüchen der künftigen Bewohner entsprechend ausgerichtet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine verträgliche Verteilung der Haustypen im Plangebiet zu gewährleisten und nötige Freiflächen zwischen den einzelnen Wohnbauabschnitten zu erhalten, werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Bebauungstiefe wird mit 12,00 m bis 14,00 m festgesetzt.

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 wird das Ziel verfolgt, 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 äußere Gestaltung aneinander gebauter Hauseinheiten ist in Farbe und Material der Fassade einheitlich.
- Die Hauptdächer sollen in Farbe und Material eine gleichartige Dachhaut erhalten. Um trotzdem aufgelockerte Variationen in der Dachlandschaft zu erhalten, sind verschiedenartige geneigte Dächer bis 38° möglich.
- Mit der Festsetzung über die Gesamtlänge von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschoszahl am Gebäude ablesbar bleibt und harmonische Proportionen in der Dachgestaltung entstehen.
- Auf die geplanten Grundstücksgrößen bezogen, werden massive Einfriedungen aus Stein und Beton für den größten Teil des Plangebietes ausgeschlossen, weil trotz einer verdichteten Bauweise ein großzügiges Gesamtbild über die Einzelgrundstücke hinweg entstehen soll. Lediglich an der Grenze entlang der S-Bahnlinie ist aus Sicherheitsgründen und als Terrassentrennung zur Wahrung der Intimsphäre eine massive Einfriedung bzw. Trennwand zulässig. Außerdem werden Einfriedungen in der Höhe beschränkt.

- Eventuelle Geländehöhenunterschiede im Grenzbereich der Privatgrundstücke sind durch Böschung anzugleichen. Max. 30 cm als zulässige Höhe einer Sockelmauer kann senkrecht abgefangen werden.

Durch diese Festsetzungen sollen harmonische Übergänge zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen geschaffen werden. Durchlässige bzw. natürliche Materialien sollen diesen Charakter unterstreichen.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze mit Überdachung (Carports) sowie Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den festgesetzten „Flächen für Garagen/Carports“ zulässig. Außerhalb dieser Flächen können überdachte Stellplätze und Garagen im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich auch im Bereich der Vorgärten zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll der Stellplatzproblematik für die Anwohner im Gebiet Siegburg Zange Rechnung getragen und verhindert werden, dass durch zusätzliche PKW das schon jetzt geringe Angebot an öffentlichen Besucherstellplätzen reduziert wird.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist vor jeder geschlossenen Garage ein Stellplatz mit einer Länge von mind. 5,00 m anzulegen. Vor überdachten Stellplätzen (Carports), die zur Straßenseite offen sind, ist dieser Mindestabstand nicht notwendig.

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, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Nebenanlagen i. S. des § 14, Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten, mit Ausnahme von Abfallbehälter-Standplätzen und Einrichtungen für die Versorger bei evtl. nicht unterkellerten Gebäuden unzulässig.

f) Erschließung

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Planstraße, die an die Hohenzollernstraße zwischen den Häusern 102 und 108 angeschlossen wird. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Einige Baugrundstücke werden außerdem über private Wohnwege erschlossen. Nach Fertigstellung wird die öffentliche Planstraße der Stadt, die privaten Wohnwege anteilmäßig den Anliegern übertragen.

Die Lage der Planstraße wurde aus dem B-Plan 23/1 übernommen, damit die Erschließung evtl. später zur Bebauung anstehender Flächen außerhalb des Plangebietes möglich ist. Die Breite der Straße konnte jedoch an die neuen Gegebenheiten angepasst und deutlich reduziert werden. Anstatt der ehemals vorgesehene Straßenbreite von 12,00 m ergibt sich nun eine Regelbreite der Planstraße von 5,50 m, an der Anbindung an die Hohenzollernstr. 4,75 m, als Mischfläche für Geh- und Fahrweg. In Bereichen mit geplanten Längsparkern erhöht sich die Breite auf 7,50 m. Der Anteil der befestigten Fläche reduziert sich im Vergleich zur alten Planung um rd. 40 %.

Eine erhebliche Verbesserung in Bezug auf Reduzierung der befestigten Fläche ergibt sich auch am neuen Knotenpunkt „Planstraße - Hohenzollernstraße“. Zeigte der ursprüngliche B-Plan 23/1 noch einen Bedarf befestigter Fläche von ca. 80 qm auf dem Flurstück 911/72, so reduziert sich diese Fläche jetzt auf nur noch rd. 10 qm.

In der Planstraße sind nachrichtlich öffentliche Stellplätze und Grünflächen (Verkehrsgrün) eingetragen. Die konkrete Umsetzung mit der zugehörigen Fachplanung regelt der Erschließungsvertrag.

Durch Buslinien, S-Bahn und DB im Umfeld mit Haltestellen in der Nähe 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. Eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage ist am südlichen Planrand innerhalb der Planstraße vorhanden. Ein von der Wendefläche in nordöstlicher Richtung abgehender Wohnweg, der im weiteren Verlauf auch eine fußläufige Verbindung zur Hohenzollernstr. darstellt, wird nicht von der RSAG befahren. Das Abstellen von Müllgefäßen der hier möglichen Bebauung ist auf einer dafür vorgesehenen privaten Stellfläche an der Wendefläche vorgesehen.

Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsflächen sind dem Wohngebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte, angemessen. Durchführung und Kostentragung der Erschließung durch die Fa. Holbach Immobilien werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Südwestlich der Wohngebäude Hohenzollernstr. 114 bis 118 befindet sich im Plangebiet, auf dem Flurstück 3598, ein weiterer bebaubarer Bereich. Die Erschließung dieser Fläche gehört weder zum Erschließungsumfang der Fa. Holbach noch erfolgt sie über die Planstraße. Hier ist vielmehr eine private Zufahrt zwischen dem Haus Hohenzollernstr. 118 und der S-Bahnlinie vorgesehen, die im Plan nur nachrichtlich eingetragen ist. Um eine ausreichende Wegebreite zu erhalten, erwirbt der Eigentümer (Rhein Sieg Kreis) noch einen Teil des Bahngrundstücks.

g) Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Geräuscheinwirkungen werden innerhalb des Plangebietes z. T. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB erforderlich. Hier ist das Veranlasserprinzip heranzuziehen zwischen bestandsgeschützten, bestehenden Nutzungen und der heranrückenden Wohnbebauung.

Gem. Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Graner und Partner (siehe Anlage) ist durch den Bestand der S-Bahn das Plangebiet verschiedenen Lärmpegelbereichen zwischen I bis IV nach DIN 4109 zuzuordnen. Neue Gebäude müssen schon jetzt durch vorhandene Energieeinsparverordnungen und Gesetze so errichtet werden, dass bzgl. Schallschutz innerhalb des Lärmpegelbereiches I bis III keine zusätzlichen Maßnahmen nötig sind. Das resultierende Schalldämmmaß von ≥ 30 dB für die Außenwände von Gebäuden im Lärmpegelbereich I und II sowie ≥ 35 dB für den Lärmpegelbereich III wird von den heutigen Isolierverglasten Fenstern und massiven Wandbaustoffen übertroffen.

Für Gebäude, die innerhalb des Lärmpegelbereiches IV errichtet werden, empfiehlt der Gutachter für die Schlaf- und Aufenthaltsräume Schalldämmfenster und schalldämmte Lüfter.

h) Ver- und Entsorgung

• Schmutzwasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser soll über den vorhandenen Mischwasserkanal innerhalb der Hohenzollernstraße beseitigt werden. Das Gesamtgebiet ist aufgrund der bisherigen Planung (rechtskräftiger B-Plan 23/1) im Generalentwässerungsplan der Stadt Siegburg berücksichtigt, d.h. das Kanalnetz ist grundsätzlich für die Aufnahme der zu erwartenden Abwässer geeignet.

- **Niederschlagswasser**

Laut hydrogeologischem Gutachten des Ingenieurbüros Nickel (siehe Anlage) ist im Untersuchungsgebiet eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der ungünstigen Randbedingungen (zeitweise hohe Grundwasserstände bis 1.50m u. Gel., zu geringer Abstand zwischen Versickerungsanlage und Grundwasser) nicht möglich. Die anfallenden Dachflächenwässer sollen daher der Kanalisation zugeleitet werden.

Da zuvor schon die Beseitigung des Niederschlagswassers für das Plangebiet in der Bemessung der vorh. Kanalisation Hohenzollernstraße berücksichtigt wurde, sind die Anforderungen an mögliche Ausnahmen gem. § 51 a LWG gegeben. Einzelheiten der Entwässerungsplanung werden im Erschließungsvertrag geregelt.

Im Bereich von Privatwegen bzw. privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und anderen befestigten Flächen soll das anfallende Niederschlagswasser, z. B. durch den Einsatz von "Öko-Pflaster" flächig versickern. Diese Art der Versickerung ist möglich, da hierfür keine in das Erdreich einbindende Anlagen nötig sind, die den Abstand zum Grundwasser minimieren.

- **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.

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.

Diese Fragen der Stadtökologie, des Umweltschutzes und der Umweltvorsorge sind erst durch die Novellierung des Baugesetzbuches von 1987 in den Vordergrund getreten. § 1a des BauGB besagt daher, dass ein ökologischer Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Auf Grund des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/1 ist die Plangebietsfläche demnach z. Zt. mit mehrgeschossigen Gebäuden bebaubar, ohne einen ökologischen Ausgleich vornehmen zu müssen.

Im Vergleich zum vorh. B-Plan ist durch die Festsetzung der neuen Bau- und Verkehrsflächen keine stärkere bauliche Inanspruchnahme vorgesehen, als bisher möglich gewesen wäre. Im Auftrag der Fa. Holbach Immobilien wurde für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vom Ingenieurbüro Nickel ein Vergleich der Bebauungspläne 23/1 und 23/5 unter ökologischen Aspekten erstellt. Hieraus ergibt sich, dass der vorliegende Plan 23/5 bei voller Ausnutzung einen um 1% geringeren Versiegelungsgrad aufweist und das Landschaftsbild durch den Bau kleinerer Häuser deutlich geringere Beeinträchtigungen erfährt.

Neben der geringeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Bau kleinerer Gebäude besteht ein weiterer Vorteil in vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. Auf Grund der Änderungen ist jetzt möglich, an markanten Stellen vorhandene Bäume zu erhalten. So wird zum z. B. eine alte Linde in ihrem Bestand geschützt, die außerhalb des Plangebietes direkt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 911/72 steht. Hier wird die Planstraße auf Kosten von Bauland um 2 m nach Südosten verschoben. Zur Erhaltung des Boden - Wasser - Lufthaushalts wird die Fahrbahn im Bereich der Wurzeln mit einer versickerungsoffenen Deckschicht versehen.

Weiterhin ist vorgesehen, am südlichen Planrand, in der Nähe der S-Bahnlinie, einen älteren Walnussbaum zu erhalten. Hier wird die Planstraße mit Wendeanlage und Flächen für den ruhenden Verkehr so angelegt, dass der Walnussbaum in eine öffentliche Grünfläche integriert werden kann.

Auf dem Flurstück 3591 sollen nach Möglichkeit vorhandene Bäume erhalten werden. Im nördlichen Bereich dieser Fläche wird das Plangebiet über einen ca. 40,00 m langen, öffentlichen Weg für Fußgänger und Radfahrer an die Hohenzollernstraße angebunden. Die seitlich angrenzenden „Privaten Grünflächen“ sind als Erweiterungsflächen der vorhandenen Hausgärten geplant. Durch die Einbeziehung in die privaten Grundstücke wird eine entsprechend private Pflege auf Dauer gesichert.

VIII. Kosten

Alle Kosten, die für den Bau der öffentlichen Planstraße und privaten Wohnwege incl. der Kanalisation entstehen, gehen zu Lasten der Fa. Holbach. Dazu gehören neben den reinen Baukosten auch die Planungs- und Bauleitungskosten. Die Übernahme der Erschließungskosten wird im zugehörigen Erschließungsvertrag geregelt.

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

IX. Anlagen

- **Boden- und Baugrundgutachten**
Ingenieurbüro Nickel GmbH, Dezember 2003
- **Schalltechnisches Gutachten**
Ingenieurbüro Graner und Partner, Januar 2004
- **Gutachten über den Eingriffsvergleich unter ökologischen Aspekten**
Ingenieurbüro Nickel GmbH, Januar 2004

Siegburg, 21.05.2004
Im Auftrag:
gez. Guckelsberger
Kreisstadt Siegburg