B E G R Ü N D U N G

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30,
in Kraft getreten am 23.12.1998

1. Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungsrechtliche, erschließungstechnische und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Für das Plangebiet wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Nr. 30 gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

2. Anlaß der Planung

Die Planung ist für die Versorgung von kinderreichen Familien mit entsprechendem Wohnraum vorgesehen. Im Stadtgebiet Siegburg ist die Schaffung von Wohnraum für diese Zielgruppe dringend erforderlich.

Ein weiteres Ziel des Vorhabens ist es, finanziell eingeschränkten Bauherren die Schaffung von Eigentum zu ermöglichen. Das vorgesehene Konzept ist auf einen großen Selbsthilfeanteil der zukünftigen Eigentümer abgestimmt, so daß durch die Einbringung von Eigenleistung die Erwerbskosten gesenkt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan über das Gesamtbauvorhaben und die erforderliche Erschließungsmaßnahme ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung der Bauvorhaben sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 30 ist mit der Stadt abgestimmt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorgenannten Bauvorhabens und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

5. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände nördlich der Straße „Klinkenberger Hof“ und der Straße „Viehtrift“ in Siegburg-Wolsdorf.

Es umfaßt eine Fläche von ca. 1 ha.

Aufgrund der Topographie und den verkehrstechnischen Erfordernissen erfolgt die Haupteerschließung des Plangebietes von der Zeithstraße aus.

Die geplante Erschließungsstraße liegt in der Fortführung der notwendigen Erschließungsstraße für ein weiteres Plangebiet, welches als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Planstraße verläuft von Westen in östlicher Richtung und teilt das Plangebiet mittig in zwei etwa gleich große Teilhälften. Nach erfolgter Teilung sollen die Grundstücksgrößen min. 300 qm bis ca. 400 qm betragen.

6. Städtebauliche Planung

6.1 Erschließung

Die Straßenerschließung ist als Stichstraße vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge z.B. Müllfahrzeuge besteht am Ende der Erschließungsstraße.

Ein Fahrbahnversatz im Einmündungsbereich zum Wohngebiet soll die Begrenzung zum benachbarten Mischgebiet deutlich machen. Die Erschließungsstraße soll im Mischprinzip ausgebaut werden und für alle Verkehrsarten dienen. Durch die Anlage von alternierenden Baum-/Parkstreifen soll die Straße für eine Zielgeschwindigkeit von 30 km/h ausgebaut werden.

Die Gesamtausbaubreite beträgt 5,00 – 6,50 m.

Am Ende der Erschließungsstraße soll ein Gehweg zur Straße „Viehtrift“ angelegt werden. Dieser Gehweg ermöglicht eine direkte, fußläufige Verbindung zum Ortsteil Wolsdorf. Die Gesamtbreite beträgt 1,50 m.

6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum wird entlang der Planstraße mit Längsparkstreifen abgewickelt. Im Wendehammerbereich sind Stellplätze als Senkrechtparker angelegt. Dadurch wird gleichzeitig vermieden, daß der Fahrbahnbereich des Wendehammers durch parkende Fahrzeuge blockiert wird.

Insgesamt wird eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen für das Plangebiet sichergestellt.

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen. Die Bereiche für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

6.3 Bebauung

Das gesamte Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Vorgesehen ist eine aufgelockerte Bebauung mit Doppelhäusern. Die Planung sieht die Errichtung von insgesamt 10 Doppelhäusern vor. Jeweils 5 Doppelhäuser sollen auf der nördlichen und auf der südlichen Seite zur Planstraße entstehen.

Durch umfangreiche Bepflanzungsmaßnahmen wird der Bezug zur Landschaft sichergestellt.

Die vorgesehenen Haustypen haben eine Breite von 5,50 m und eine Tiefe von 11,00 m. Zusammen mit dem Erdgeschoß, Obergeschoß und dem zum Ausbau vorbereiteten Dachgeschoß ergibt sich eine Gesamtwohnfläche je Doppelhaushälfte von etwa 130 qm. Alle Häuser werden voll unterkellert.

Die Richtlinien für eine öffentliche Wohnungsbauförderung werden eingehalten.

Für jede Doppelhaushälfte ist ein Carport mit einem vorgelagerten Stellplatz vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen First- und Traufhöhe bestimmt.

Es können Häuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Durch die Begrenzung der First- und Traufhöhe wirkt die geplante Bebauung wie eine eingeschossige Bebauung.

Die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe, der Geschossigkeit, der Materialien und der intensiven Begrünung des Gebietes gewährleistet eine Anpassung an die umgebene Struktur und eine harmonische Einfügung in die naturgemäße Landschaft.

7. Bepflanzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Flächen von einer Nutzung als Sportplatz in Wohnfläche vor. Diese Nutzungsänderung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Die Nutzungsänderung ist mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden und stellt daher einen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes § 8 und § 8a sowie des Landschaftsgesetzes § 4 – 6 dar.

Die detaillierte Betrachtung dazu ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Dieser wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Begründung enthält nur eine Zusammenfassung der vorgesehenen Maßnahmen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zum großen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht.

Weitere noch erforderliche Maßnahmen werden auf dem Seidenberg zur Sicherung und Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen durchgeführt.

Die Ausführung der Maßnahmen erfolgt dabei in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

Neben den nachstehend genannten Ausgleichsmaßnahmen werden Minderungsmaßnahmen durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4 getroffen. Hierdurch sollen die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktionen begrenzt werden.

Festsetzungen zur Art der Befestigung der Zufahrten und Stellplätze wurden getroffen, um eine eingeschränkte Ableitung des Oberflächenwassers durch Flächenversickerung zu erreichen.

Der Maßnahmenplan zum Landschaftspflegerischen Begleitplan setzt für das Plangebiet weiterhin eine systematische Durchgrünung fest.

Innerhalb des bebauten Bereiches ist neben den Baumpflanzungen im Straßenraum die Anlage von beschnittenen Hecken von mindestens 2,00 m Breite zwischen den Gärten auf Privatflächen geplant. Auf jedem Privatgrundstück ist ein Baum anzupflanzen.

Die nordwestliche Grenze der geplanten Bebauung wird durch einen Abpflanzungsstreifen von 1 m Breite gebildet.

Dieser Gehölzriegel übernimmt eine Abschirmung und Pufferwirkung zum Waldgebiet. Das östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet wird durch eine private Nutzung nicht berührt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt gemäß der vorhandenen Kanalisation im Trennsystem. Angeschlossen werden die geplanten Kanäle an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Viehtrift“.

Die Trassenführung verläuft auf einer Strecke von etwa 50 m durch Waldgebiet. Zum Schutz der vorhandenen Bäume soll der Kanal auf einer Länge von ca. 30 m im unterirdischen Vortriebsverfahren hergestellt werden.

Im Bereich der Wohnbebauung verläuft die Kanalisation innerhalb der Planstraße. Anfallendes Schmutz- und Regenwasser des benachbarten Mischgebietes sollen ebenfalls durch diese Kanalisation abgeleitet werden.

8.2 Regenwasserbehandlung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Geologische Untersuchungen konnten bisher keine endgültige Aussage treffen, inwieweit Regenwasser durch Versickern dem Untergrund zugeführt werden kann. Problematisch für eine Versickerung sind die verschiedenen durchlässigen Bodenschichten sowie die vorhandene Bebauung an der Straße „Klinkenberger Hof“, die deutlich unterhalb des Plangebietes liegen.

Von daher soll die Regenentwässerung des Baugebietes an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Lediglich das Niederschlagswasser der am östlichen Bebauungsrand liegenden Grundstücke könnte davon abgekoppelt werden.

Dieses würde jedoch zu einer Vernässung der angrenzenden Hangflächen führen.

8.3 Wasser- Energieversorgung

Die erforderlichen Hauptversorgungsleitungen werden innerhalb der Planstraße verlegt. Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie Kommunikationsleitungen werden in die vorhandenen Versorgungsnetze eingebunden.

Als Heizenergie wird ausschließlich Erdgas in Anspruch genommen.

Jedes Haus erhält separate Hausanschlußleitungen.

Für die allgemeine Stromversorgung wird am Wendehammer eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

8.4 Löschwasserversorgung und Feuerwehrezufahrten

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute für mindestens zwei Stunden bereitzustellen.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung soll durch die örtliche Entsorgungsbetriebe sichergestellt werden. Die Entsorgung und Abholung soll mit Großraumwagen erfolgen.

9. Sonstiges

9.1 Kampfmittelbeseitigung

Der Bereich des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet des zweiten Weltkrieges.

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln wurde bereits um eine Sondierung des Gebietes gebeten.

9.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 66 BauONW

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den traditionellen Bautypen der Region.

Die getroffenen Festsetzungen sind im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild erforderlich.

Troisdorf, 15.10.1998

Dipl. – Ing. Olaf Müller
Uckendorfer Straße 15
52844 Troisdorf

gez. Müller