

B E G R Ü N D U N G

zum VEP Nr. 6/9,

In Kraft getreten am 04.02.1998

Gebiet: früheres Gelände der Fa. Klamke zwischen der Straße

„Auf der Papagei“ und der Lambertstraße

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP 6/9 Siegburg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite. 2253), zuletzt geändert am (BGBl. I Seite. 3486), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1994 (BGBl. I Seite. 622) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466).

1.2 Planverfahren

In seiner Sitzung vom 4.2.1997 beschloß der Planungsausschuß der Stadt Siegburg, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet zwischen der Straße „Auf der Papagei“ und der Lambertstraße zuzustimmen, und beauftragte die Verwaltung, das Satzungsverfahren einzuleiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 3 mit den Flurstücken 1285/48, 1434/44, 1435/44, 1436/44 und der Gemarkung Wolsdorf, Flur 5, mit den Flurstücken 969, 970, 1145 teilweise, 1253, 1318 und 1319. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.500 m². Es wird im südlich-östlichen Bereich von der Lambertstraße begrenzt und stößt im Nord-Westen an die Straße „Auf der Papagei“. Im Übrigen wird das Areal durch die Gärten der zur Lambertstraße, der Straße „Auf der Papagei“ und der Straße Im Mittelfeld gehörenden Grundstücke begrenzt.

3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Kreisstadt Siegburg im Stadtteil Wolsdorf, zwischen der Straße „Auf der Papagei“ und der Lambertstraße. Das Grundstück ist derzeit im nördlichen Bereich mit einer Halle und einigen kleineren Nebengebäuden bebaut. Das übrige Gelände besteht überwiegend aus Grasbewuchs und aus befestigten, versiegelten Flächen mit einem im südlichen Teil gelegenen Baumbestand aus einigen Pappeln und Birken. Zur Straße „Auf der Papagei“ und in nordöstlicher Richtung steigt das Gelände deutlich an. Das natürliche Gefälle wurde im südlichen Teil des Plangebietes durch eine frühere Aufschüttung von bis zu 2,00 m ausgeglichen. Dies belegt ein vorliegendes geologisches Gutachten des Ing.-Büros Spitzlei und Jossen in Siegburg mit der Ordnungsnummer 21 – 69 – 1002. Im Gutachten wurden keine Bodenbelastungen festgestellt. Durch die Auftragung entstand ein größerer

Niveauversprung, der den südlichen Teil des Plangebietes über eine Abböschung mit den angrenzenden Gärten verbindet.

Das Gelände ist zur Zeit von der Straße „Auf der Papagei“ über die ehemalige Betriebszufahrt der Firma Klamke erreichbar und kann weiterhin von der Lambertstraße angefahren werden.

Die umgebende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die bestehenden Gebäude sind in der Regel zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß.

4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Planbereich als Gewerbefläche dar.

Der Flächennutzungsplan 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 1.2.1964 setzt entlang der Straße „Auf der Papagei“ eine zweigeschossige Bebauung „Allgemeines Wohngebiet“ und für den dahinterliegenden Bereich „Gewerbegebiet“ fest. Eine gewerbliche Nutzung ist seit der Schließung der Firma Klamke nicht mehr gegeben.

Das nahe dem Zentrum gelegene Gewerbegebiet ist ausschließlich von einer Wohnbebauung umgeben. Um der Ansiedlung eines eventuell störenden Gewerbegebietes entgegen zu wirken, begrüßt es die Stadt Siegburg, wenn diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche genutzt wird.

Aufgrund dieser Sachlage ließ der Vorhabenträger den VEP Nr. 6/9 über das Architekturbüro Niggemann-Richarz, Troisdorf, entwickeln, woraufhin die Stadt Siegburg am 04.02.1997 den Aufstellungsbeschluß faßte.

5. Ziele und Zwecke des Vorhabens

Ziel der Planung ist es, über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6/9 den dringenden Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise in Zentrumsnähe zu decken. Vorgehen ist eine Mischung aus höherwertigen Wohnhäusern als Eck- oder Reihenhäusern in Verbindung mit zwei Mehrparteienwohnhäusern, oder alternativ vier Mehrparteienwohnhäuser. Ein weiteres Wohnhaus soll die bestehende Baulücke entlang der Straße „Auf der Papagei“ schließen.

Da das derzeitige Gewerbegebiet von einer Wohnbebauung umgeben wird, handelt es sich hier um eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung. Über die Satzung soll eine Baufläche erschlossen werden, die die bereits bestehende Bebauung der angrenzenden Umgebung einbezieht und sich in diese nahtlos einfügt. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen des Planes in zeichnerischer und textlicher Form abgesichert. Die gesamte Fläche des Planbereichs befindet sich im Eigentum des Investors, wodurch sich das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes anbot.

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. 6/2 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

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer max. Wandhöhe von 6,50 m und einer max. Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Desweiteren ist die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,20 begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung, das Gebäudeniveau und die Anlage einer Tiefgarage geregelt. Damit werden die Vorgaben der bereits bestehenden Bebauung aufgenommen und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

7. Landschaftspflege (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)

Durch die Bauleitplanung (hier: Aufstellung des VEP Nr. 6/9) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Das bisherige Plangebiet ist z.Zt. mit einer Halle und einigen Nebengebäuden bebaut. Ansonsten besteht die Fläche überwiegend aus Grasbewuchs und aus befestigten, versiegelten Flächen mit einigen Pappeln und Birken im südwestlichen Bereich. Ein Teilbereich dieses Areals wurde durch eine Aufschüttung geebnet, die im Zuge der Baumaßnahmen zum größten Teil wieder abgetragen werden soll. Desweiteren werden sämtliche versiegelten Flächen beseitigt und die Halle abgerissen.

Die Neubebauung soll durch den hohen Anteil an Gartenflächen und der damit verbundenen Anpflanzung von bedeutsamen, heimischen Einzelbäumen ausgeglichen werden. Ebenso ist eine vollflächige Begrünung der geplanten Tiefgarage vorgesehen.

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 mit einer Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen, der früheren gewerblich genutzten Fläche gegenüber.

Damit sind sämtliche Sachverhalte des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) berücksichtigt.

8. Private Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen des Plangebietes bestehen aus einer Privatstraße und einem Privatweg, die sich mit ihren Fahrbahnoberkanten an den vorhandenen natürlichen Geländehöhen orientieren sollen. Die Müllentsorgung soll über die öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Privatstraße mündet in einen

Fußweg, der die Lambertstraße mit der Straße „Auf der Papagei“ verbinden soll. Diese fußläufige Verbindung und die Privatstraße wird mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

Der ruhende Verkehr wird in einer unterirdischen Tiefgarage und auf unbefestigten Außenstellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Privatstraße und einen Privatweg von je 5,00 m Breite, abgehend von der Lambertstraße aus. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigtem Bereich. Es sind alternierende Parkflächen mit Begrünung durch einheimische Laubgehölzen vorgesehen.

9.2 Abwasser/Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen privaten Schmutzwasserkanal, der an das bestehende, öffentliche Kanalnetz in der Lambertstraße angeschlossen wird und über den Kanal der Straße „Auf der Papagei“. Sämtliche Abwasser werden somit der Kläranlage in St. Augustin-Menden zugeführt.

Die Versickerung von Regenwasser nach § 51a LWG ist gemäß hydrologischer Untersuchung und Begutachtung vom Geotechnischen Büro Bonn vom 5.11.1997, Auftrags-Nr. 5823 nicht möglich.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist daher nur über den vorhandenen Entlastungskanal zum Mühlengraben möglich.

9.3 Müllentsorgung, Gas-, Wasser-, Stromversorgung, Telefon

Die Müllentsorgung erfolgt durch die RSAG.

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. Hinweise

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

Siegburg, den 07. November 1997