

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 96/2,
in Kraft getreten am 08.07.1994

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen**
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- V. Kosten und Finanzierung**
- VI. Anlage**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 96/2 umfaßt den Bereich in der Gemarkung Braschoß, Flur 26, zwischen den umgrenzenden Straßen Hüttenweg, Derenbachweg, Zeithstraße (B 56) und dem zum Stadtgebiet Lohmar gehörenden Heckenweg.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Ausschnitt im Maßstab 1:5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Aufgrund ihrer Lage im Einzugsbereich der Städte Bonn und Köln ist die Stadt Siegburg einem starken Siedlungsdruck ausgesetzt. Das führt zu einer erhöhten Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt, besonders in Bezug auf Flächen zur Wohnbebauung. Eine Entschärfung der Situation wird von der Stadt Siegburg mit einer verstärkten Ausweisung von Flächen für Zwecke der Wohnbebauung angestrebt. Unter diesem Leitmotiv hat der Rat der Stadt Siegburg am 25.03.1993 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet beschlossen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Die nicht bebauten Grundstücksflächen im südwestlichen Planbereich werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Flächen sollen nun der Wohnbebauung zugeführt werden.

Im Plangebiet wird folgendes festgesetzt:

Reines Wohngebiet, Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Sattel- oder Walmdach max. 40°.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist das Plangebiet jedoch als Mischgebiet dargestellt. Eine planungsrechtliche erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung im südwestlichen Planbereich für ca. 15 Wohneinheiten ist vom Heckenweg (Stadt Lohmar) vorgesehen.

Die Stadt Lohmar plant, für den angrenzenden Bereich (Hüttenweg, Heckenweg, Zeithstraße) in Kürze einen Bebauungsplan aufzustellen. Beabsichtigt ist die Ausweisung eines Wohngebietes. Die Planung ist im Rahmen der Träger öffentlicher Belange mit der Stadt Siegburg abzustimmen.

Der Heckenweg liegt innerhalb des Stadtgebietes von Lohmar. Über die Kanalisierung und den Ausbau dieser Straße ist zwischen den Stadtgemeinden eine Vereinbarung zu treffen.

Im gesamten Plangebiet werden max. Außenwandhöhen (traufseitig) festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf Basis höherer Geschosse, Sockel und DREMPel nicht erfolgen kann.

Zugunsten der Bewohner dieses Baugebietes werden Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Auf dem Flurstück Nr. 143 wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht für Elektrizität zugunsten der Rhenag Siegburg belastet werden kann. Dies erfolgt, um die Wohnbebauung im südwestlichen Plangebiet mit dieser Energie zu versorgen.

Aufgrund der Verkehrsimmissionen der Zeithstraße (B 56) sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, weil nach dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Graner, Bergisch Gladbach, der Planungsrichtpegel für Reines Wohngebiet nach der DIN 18005 überschritten wird. Entsprechend dem Vorschlag des Ingenieurbüros wird daher entlang dieser Straße eine Schutzfläche gem. § 9 Abs. 1 Satz 24 Baugesetzbuch festgesetzt, auf der ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden soll. Mit diesem Schallschutz, parallel zur B 56, kann der für das Plangebiet zumutbare Verkehrslärmpegel unter den Orientierungswerten der DIN 18005 bleiben.

III. Landschaftsökologische Ausgleichsmaßnahmen

- Bewertung des Bestandes

Abgesehen von der im Plangebiet vorhandenen Einfamilienhausbebauung mit dazugehörigen Gärten und Vorgärten, die von der Planung nicht unmittelbar tangiert werden, bildet eine rund 8.600 qm große unbebaute Fläche den als Reines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich. Dieser Bereich wird zur Gänze landwirtschaftlich genutzt - derzeit als Grünland/Wiese. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist daher als gering einzustufen, zumal mit dem Wechsel der Wachstumsperioden jeweils andere Kulturen eingesät werden. Seltene Pflanzen oder Tierarten sind hier nicht vorhanden. Für das gesamte Ortsbild ist der Bereich eher als unbedeutend einzustufen.

- Bewertung der Planung

Durch die Realisierung einer Wohnbebauung mit den erforderlichen Stellplätzen und Nebenanlagen würde zweifelsohne ein Teil der vorhandenen, jedoch weniger bedeutsamen Vegetation in Mitleidenschaft gezogen und eine Fläche von ca. 3.400 qm versiegelt. (GRZ = 0,4 also 40 % der gesamten Freifläche versiegelbar).

Um diesen Wertverlust auszugleichen und insgesamt die ökologische Wertigkeit zu verbessern, wird im Bebauungsplan 96/2 durch textliche Festsetzungen folgendes festgesetzt:

Textliche Festsetzung Nr. 4

Je angefangene 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen.

Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, daß auf der für eine Wohnbebauung in Anspruch zu nehmende Fläche 23 einheimische Bäume gepflanzt werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 50% mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die gärtnerisch zu pflegen und zu unterhalten sind. Eine ca. 2.600 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche kann durch diese Festsetzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die straßenseitige Wallfläche des Lärmschutzwalles ist mit einheimischen, standortgerechten, strauchartigen Gehölzen (keine hochwachsenden Gehölze) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Festsetzung wird nicht nur der Pflanzenbestand im Plangebiet weiter erhöht, sondern auch durch eine straßenseitige Bepflanzung des Walles optisch verbessert.

Aus der nachfolgenden Abbildung wird ersichtlich, daß die festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen nicht nur landschaftsökologischen Belangen Rechnung trägt, sondern sogar noch mehr Vegetation ermöglicht.

Bestand/Flächenbeschreibung	qm	Wertstufe	Wertigkeit
Landwirtschaftliche Nutzfläche	8.600	0,5	4.300
			<u>4.300</u> =====

Planung/Flächenbeschreibung	qm	Wertstufe	Wertigkeit
erforderliche Baumpflanzungen im Gartenbereich (je Baum ca. 10 qm)	230	3,5	805
gärtnerisch zu unterhaltende einheimische und standortge- rechte Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	2.600	3,5	9.100
straßenseitig zu bepflanzender Lärmschutzwall	990	3,5	3.465
			<u>13.370</u>

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen für die geplanten Baugebiete und die Verkehrsflächen erforderlich.

V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Baukosten für die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Lärmschutzeinrichtung auf den Flurstücken Nr. 143 und 185	ca. 220.000,00 DM
---	-------------------

Kanalbaukosten	ca. 200.000,00 DM
----------------	-------------------

Grunderwerbskosten einschl. Nebenkosten	ca. <u>32.000,00 DM</u>
---	-------------------------

Gesamtkosten:	ca. <u>452.000,00 DM</u>
---------------	---------------------------------

Die Finanzierung der Durchführung soll die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm finanziell ermöglichen.

VI. Anlage

Graner + Partner, Ing.- Büro für Raumakustik, Tontechnik, Bauphysik, Schallschutz
- Schalltechnisches Gutachten vom 07.07.1993.

Siegburg, den 06.08.1993

gez. Land