Begründung zum VEP Nr. 17/2, Siegburg zwischen „Alte Poststraße“ und Nordfriedhof

-Satzungsbegründung-

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP 17/2 Siegburg ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141, ber. BGBl.1998 I Seite 137) sowie die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I Seite 466).

1.2 Planverfahren

In seiner Sitzung vom 15.05.2000 beschloß der Planungsausschuß der Stadt Siegburg, dem Antrag zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet zwischen der „Alten Poststraße“ und dem Nordfriedhof zuzustimmen, und beauftragte die Verwaltung, das Satzungsverfahren einzuleiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 mit den Flurstücken 4521, 4522, 4523, 5513, 5669. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5.600 m².

3. Lage im Stadtgebiet, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich der Kreisstadt Siegburg im Stadtteil Siegburg zwischen der „Alten Poststraße“ und dem Nordfriedhof. Das Grundstück wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt, wobei Teilflächen bereits nicht mehr bewirtschaftet werden. Das natürliche Gefälle verläuft vom Nordfriedhof Richtung „Alte Poststraße“ und von Osten nach Westen. Bei dem Gelände handelt es sich um ein intensiv gartenbaulich bewirtschaftetes Grundstück, welches im nördlichen Bereich an den Nordfriedhof angrenzt und ansonsten von Wohnbebauung umgeben ist. Die bestehenden Gebäude sind, im östlichen und südlich angrenzenden Bereich zwei - dreigeschossig, entlang der westlichen Grenze stehen einige eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß.

Das Gelände ist von der „Alten Poststraße“ erreichbar.

Begründung zum VEP Nr. 17/2 Siegburg zwischen der „Alten Poststraße“ und dem Nordfriedhof

4. Übergeordnete Planungen und geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Planbereich als Grünfläche (Zweckbestimmung: Friedhof) dar.

Der Flächennutzungsplan wird geändert in Wohnbaufläche (WR). Nach dem Landschaftsplan Nr. 7 liegt der Planbereich im Landschaftsschutzgebiet.

Das nahe dem Zentrum gelegene Grundstück ist von einer Wohnbebauung und dem Nordfriedhof umgeben.

Durch die Lage in einem dicht besiedelten Bereich und der bereits erfolgten Erschließung, begrüßt es die Stadt Siegburg, wenn diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche genutzt wird.

Aufgrund dieser Sachlage ließ der Vorhabenträger den VEP Nr. 17/2 über das Architekturbüro Niggemann-Richarz-Ahlefeld, Troisdorf, entwickeln, woraufhin die Stadt Siegburg am 15.05.2000 den Aufstellungsbeschuß faßte.

5. Ziele und Zwecke des Vorhabens

Ziel der Planung ist es, über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17/2 den dringenden Wohnbedarf breiter Bevölkerungskreise in Zentrumsnähe zu decken. Vorgesehen ist eine Bebauung mit drei höherwertigen Mehrparteienwohnhäusern und 8 familiengerechten Einfamilienwohnhäusern, in 2 Doppelhäusern und vier freistehenden Objekten. Da die derzeitige Grünfläche 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 Planbereiches wird durch den Investor von der Stadt Siegburg erworben, wodurch sich das Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes anbot.

6. Bauliche Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche ist durchgängig als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt worden, um einen ruhigen Gebietscharakter zu erzielen, in Anlehnung an den angrenzenden Friedhof und die umgebende Bebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden für den Planbereich drei Vollgeschosse für die Mehrfamilienwohnhäuser und ein Vollgeschoß für die Einfamilienwohnhäuser festgesetzt.

Desweiteren ist die Grundflächenzahl auf 0,33 – max. 0,4 und die Geschoßflächenzahl auf 1,0 – max. 1,2 begrenzt. Weiterhin wird die Dachneigung, die Wand und Firsthöhe, 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.

Begründung zum VEP Nr. 17/2 Siegburg zwischen der „Alten Poststraße“ und dem Nordfriedhof

7. Landschaftspflege (Grünflächen- und Pflanzfestsetzungen)

Durch die Bauleitplanung (hier: Aufstellung des VEP Nr. 17/2) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen.

Das bisherige Plangebiet wird z.Zt. als Kleingartenanlage, bis auf zwei Parzellen intensiv gartenbaulich genutzt.

Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen werden als Gartenanlage gestaltet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den als Anlage beigefügten, landschaftspflegerischen Planungsbeitrag geregelt.

So werden durch Heckenpflanzungen aufgrund der Breite der Pflanzung und der damit verbundenen, hohen ökologischen Wertigkeit Rückzugsbereiche für Kleintiere geschaffen.

Diese befinden sich auf dem angrenzenden Friedhofsgelände, die Artenvielfalt im Plangebiet ist, bedingt durch die derzeitige Nutzung, als relativ gering einzustufen.

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

8. Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche des Plangebietes besteht aus einer öffentlichen Planstraße mit 4 Besucherstellplätzen.

Die Müllentsorgung soll über die öffentliche Verkehrsfläche erfolgen, hierfür ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge verbunden mit einem Müllcontainerstellplatz, für den Zeitraum der Abfuhr, vorgesehen.

Der ruhende Verkehr wird in einer unterirdischen Tiefgarage (Mehrfamilienwohnhaus), in oberirdische Garagen (Einfamilienwohnhäuser) und auf unbefestigten Außenstellplätzen innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Die zukünftige, öffentliche Verkehrsfläche nebst dem neu zu errichtenden Kanal wird nach Fertigstellung der Kreisstadt Siegburg übertragen, dies wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

9. Erschließung

9.1 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die „Alte Poststraße“ und der von ihr abgehenden Planstraße. Es handelt sich um eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigtem Bereich. Die gemeinsame Tiefgarage der Mehrfamilienwohnhäuser wird im vorderen Bereich des Grundstückes, zur „Alten Poststraße“ hin, erschlossen. Somit wird eine Lärmbelästigung des angrenzenden Friedhofes vermieden.

Desweiteren sind alternierende Parkflächen mit Begrünung durch einheimische Laubgehölze vorgesehen.

Begründung zum VEP Nr. 17/2 Siegburg zwischen der „Alten Poststraße“ und dem Nordfriedhof

9.2 Abwasser/ Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen neuen öffentlichen Schmutzwasserkanal, der an das bestehende, öffentliche Kanalnetz in der „Alten Poststraße“ angeschlossen wird. Sämtliche Abwasser werden somit der Kläranlage in St. Augustin–Menden zugeführt. Die mögliche Versickerung von Regenwasser nach § 51a LWG wird über ein hydrologisches Gutachten geprüft.

Sollte sich herausstellen, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird diese in den neu zu errichtenden Mischwasserkanal eingeleitet.

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. Hinweis

Der als Anlage beigefügte Landespflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17/2.

Siegburg, den 04. August 2000

gez. Ahlefeld