

KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 36/4

Bereich zwischen Roonstraße, Blücherstraße und Moltkestraße

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A

- 1) Verfahrensablauf
- 2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
- 4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
- 5) Beschleunigtes Verfahren
- 6) Planinhalt
- 7) Erschließung
- 8) Ver- und Entsorgung
- 9) Eingriff in den Naturhaushalt
- 10) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Ausgleichsmaßnahmen
- 11) Bodenordnung und Kosten

Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Teil A

1) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 03.11.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/4 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.01.2006 bis einschließlich 27.01.2006 durchgeführt.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 18.05.2006 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/4 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.06.2006 bis einschließlich 12.06.2006 durchgeführt.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat die Verwaltung in der Sitzung am 23.11.2006 damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erneut durchzuführen.

Die 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.01.2007 bis einschließlich 19.01.2007 durchgeführt.

Die 4. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.11.2007 in Form einer Bürgeranhörung durchgeführt.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 07.02.2008 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/4 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 13.02.2008 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Planungsausschuss in der Sitzung am 24.04.2008 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2008.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 20.05.2008 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.05.2008 bis einschließlich 27.06.2008 statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 10.09.2008 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 30.10.2008 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan trat am 12.11.2008 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 2005 wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage im rückwärtigen Bereich eines Grundstückes entlang der Roonstraße gestellt. Die Verwaltung vertrat in diesem Fall die Auffassung, dass sich eine Bebauung in sog. „Zweiter Reihe“ nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nicht genehmigungsfähig ist. Infolgedessen lehnte die Bauverwaltung den o.g. Bauantrag ab.

Das Bebauungsplanverfahren ist mit dem Planungsziel in Gang gesetzt worden, die städtebauliche Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zu regeln und die grünen Innenbereiche zu erhalten. Aufgrund genehmigter und bereits realisierter Hinterlandbebauungen im näheren Umfeld des Plangebietes besteht im Rahmen einer Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer der Siedlung „Am Trerichsweiher“ das Interesse, zusätzlichen Wohnraum in den hinteren Grundstücksbereichen schaffen zu können. Das städtebauliche Ziel der Planung – der Erhalt vorhandener Grünflächen - ist bei seiner Umsetzung mit den Interessen der Grundstückseigentümer abzuwägen. Im Laufe des Verfahrens wurde das Planungsziel dementsprechend erweitert und angepasst. Im Rahmen einer behutsamen Nachverdichtung soll in den hinteren Grundstücksbereichen entlang der Roonstraße zusätzlicher Wohnraum in angemessener Form und Größe in Form von freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern entstehen können. Mit der Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Gleichzeitig dient die Ausweisung separater überbaubarer Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen dem Erhalt des Siedlungscharakters, da Erweiterungen im Bestand nur begrenzt möglich sind.

Aufgrund der sehr guten Infrastruktur und der Anbindung an das ICE-Netz ist die Kreisstadt Siegburg für Familien mit Kindern und Berufstätige gleichermaßen als Wohnort attraktiv und es besteht ein Bedarf an Baugrundstücken. Dem anhaltenden Siedlungsdruck wird mit der Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Flächen Rechnung getragen, ohne dem grundsätzlichen Ziel, der Erhaltung der innerstädtischen Grünflächen, entgegenzuwirken.

3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 36/4 umfasst eine ca. 2,7 Hektar große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, nordwestlich des Siegburger Zentrums, im Bereich zwischen Roonstraße, Blücherstraße und Moltkestraße.

Das Plangebiet wird im Bereich der Roonstraße geprägt durch eine lockere 1-geschossige Einzelhausbebauung, in der Blücherstraße durch eine überwiegend 2-geschossige Reihenhausbauung und in der Moltkestraße durch eine 2-geschossige Zeilenbebauung.

Der innere Bereich der Grundstücke zeichnet sich derzeit neben vereinzelt baulichen Anlagen (Nebengebäude, Garagen, Carports, Gartenhäuschen und Schwimmbecken) großflächig durch Gartenfläche aus. Die Gärten sind hauptsächlich durch Rasenfläche und gärtnerische Nutzung geprägt.

Die Grundstücke werden von unterschiedlichen Gehölz- und Baumbeständen begleitet. Insbesondere Einzelbäume und Baumgruppen im Randbereich der Moltkestraße-Grundstücke verleihen dem grünen Innenbereich einen räumlich strukturierenden und gliedernden Charakter. Ortsbildprägend sind die Laubgehölze mit starkem Baumholz, die wie eine Mittelachse das Plangebiet in eine West- und eine Osthälfte unterteilen.

Stadt Siegburg



Luftbild (Frühjahr 2006)
ohne Maßstab

4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

Im Plangebiet richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5) Beschleunigtes Verfahren

Am 01.01.2007 trat das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ in Kraft. Mit dem Gesetz wurde u.a. das Baugesetzbuch geändert. Ziel des Gesetzes ist die Stärkung der Innenstädte und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts (Unterstützung des Trends: „Zurück in die Stadt“). Schwerpunkt ist die Vorschrift des neuen § 13 a BauGB über „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, die im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden können.

Hiermit sind Planungen gemeint, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen sowohl Gebiete, die bislang gem. § 34 BauGB beurteilt wurden (Bauen im unbeplanten Innenbereich) und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen.

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der „Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ dienen.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen bisher möglichen „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB. Ergänzend hierzu kann gem. § 13 a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf.

Außerdem ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 20.000 qm nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen, da sie keine Außenbereichsfläche in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden. Es steht dem Satzungsgeber selbstverständlich frei, im Plangebiet Pflanzmaßnahmen festzusetzen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin

Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung werden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 36/4 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da die Planung der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils dient, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll darauf hingewiesen werden, dass das Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13 a BauGB fortgeführt, und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Dies hat zur Folge, dass auch vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB abgesehen wird.

6) Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Reines Wohngebiet“ i. S. von § 3 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung.

Zulässig sind gem. BauNVO

1. Wohngebäude

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Plangebiet

ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von Wand – und Firsthöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,3) liegt unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Reine Wohngebiete von 0,4. Mit dieser Festsetzung soll das im Bestand vorgefundene Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich überschritten werden, um den Erhalt der Siedlungsstruktur auch zukünftig zu gewährleisten.

Anzahl der Vollgeschosse , Wand- und Firsthöhen

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, wurden in den Bebauungsplan entlang der Roonstraße ein Vollgeschoss, entlang der Moltkestraße zwei Vollgeschosse und entlang der Blücherstraße zwei Vollgeschosse im vorderen bzw. ein Vollgeschoss im hinteren Bereich als Höchstmaß aufgenommen. Darüber hinaus sind Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um unverhältnismäßig große bzw. hohe Gebäude ausschließen zu können. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet.

c) Bauweise

Dem Charakter des vorhandenen Wohngebietes entsprechend, wird entlang der Roonstraße, der Blücherstraße und der Moltkestraße (nördliches Straßenabschnitt) die offene Bauweise, entlang der Moltkestraße (südlicher Straßenabschnitt) die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Entlang der Roonstraße sind für den südlichen Planbereich nur Einzelhäuser, für den nördlichen Planbereich nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen nehmen ebenfalls Bezug auf die im Plangebiet vorzufindende Bauweise.

d) Überbaubare Grundstücksfläche

Bebauung entlang der Roonstraße:

Entlang der Roonstraße umfassen bandartige überbaubaren Grundstücksflächen den Gebäudebestand. Um das gleichmäßige Erscheinungsbild entlang der Erschließungsfläche zu sichern, werden sie straßenseitig überwiegend durch „Baulinien“ begrenzt, auf denen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. In den seitlichen Grundstücksbereichen springen straßenseitig Baugrenzen um 3 Meter zurück. Diese Einschnürungen dienen ebenfalls der Sicherung des äußeren Erscheinungsbildes und gewährleisten den Erhalt der kleinteiligen Baukörperstruktur.

Die rückwärtigen und seitlichen Abgrenzungen werden durch „Baugrenzen“ bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Lage der rückwärtigen Baugrenzen orientiert sich an dem Bestand der ursprünglichen Siedlungshäuser einschließlich deren Nebengebäude. Die überbaubaren Flächen werden mit einer Tiefe von 11,80 bzw. 10 Metern festgesetzt. Geringfügige Erweiterungen im Bestand und Modernisierungen der Siedlungshäuser sind möglich bei gleichzeitig größtmöglichem Schutz der vorhandenen Grünflächen.

In den hinteren Grundstücksbereichen setzt der Bebauungsplan einzelne überbaubare Grundstücksflächen mit einer Breite von 10 bzw. 14 Metern und einer Tiefe von jeweils 10 Metern fest. Die Abgrenzungen werden durch Baugrenzen bestimmt. Es besteht die Möglichkeit, in den zurückliegenden Grundstücksflächen neue Wohneinheiten zu schaffen. Die festgesetzten überbaubaren Flächen in hinterer Baureihe befinden sich im Wesentlichen in einer Flucht. Entlang der Querstraßen berücksichtigen sie die bereits vorhandene Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück (Wohngebäude, Schwimmbad).

Bebauung entlang der Moltkestraße:

Entlang der Moltkestraße umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen den Gebäudebestand. Sie werden straßenseitig, rückwärtig und seitlich durch Baugrenzen bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die überbaubaren Flächen werden mit einer Tiefe von 10 Metern festgelegt. Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand sind nur begrenzt möglich. Die Grünbereiche hinter den Geschosswohnungsbauten unterliegen im Hinblick auf das Planungsziel – dem Erhalt und dem Schutz der vorhandenen Grünflächen - einer Freihaltung.

Bebauung entlang der Blücherstraße:

Entlang der Blücherstraße umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen den Gebäudebestand. Sie werden straßenseitig, rückwärtig und seitlich durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen werden im vorderen Grundstücksbereich mit einer Tiefe von 10 Metern festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich setzt der Bebauungsplan angrenzend eine zweite überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 6 Metern fest. Die ausgewiesene Tiefe nimmt Bezug auf einen bereits realisierten Anbau. Erweiterungsmöglichkeiten im Bestand sind gegeben. Die Grünbereiche hinter der Reihenhausbebauung unterliegen im Hinblick auf das Planungsziel einer Freihaltung.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

e) Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen weitestgehend verhindern zu können, sind Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenlauben, außerhalb der überbaubaren Flächen nur eingeschränkt zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen gibt es keinerlei Einschränkung.

f) Garagen, Carports und offene Pkw-Stellplätze

Aus dem v.g. Grund (Verhinderung der Versiegelung) ist auch die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Pkw-Stellplätzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt.

Darüber hinaus sollen durch die Festsetzung Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen weitestgehend vermieden werden.

g) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine negative Beeinflussung des Erscheinungsbildes im jeweiligen Straßenzug ausschließen zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

7) Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen „Roonstraße“, „Blücherstraße“ und „Moltkestraße“, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Die Erschließung der zurückliegenden Grundstücksflächen erfolgt jeweils über die vorderen Grundstücksbereiche entlang der Roonstraße.

8) Ver- und Entsorgung

a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt. Änderungen im Bereich der Kanalleitungen sind nicht erforderlich.

Die für die abwassertechnische Erschließung der neuen Gebäude in den hinteren Grundstücksflächen erforderlichen Kanalleitungen müssen (teilweise) über Fremdgrundstücke geführt werden. Das Planungsamt des Rhein-Sieg-Kreises empfiehlt im Rahmen der Behördenbeteiligung, die Kanalisations- und die Hausanschlussleitungen dinglich zu sichern.

Gem. § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 zu errichten oder zu betreiben.

Niederschlagswasser, das auf Grund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist gem. § 51 a Abs. 3 LWG von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

In Abstimmung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, Bereich Abwasser, ist die Einleitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal

vorgesehen. Details sind mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

b) Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

Um eine Störung des Ortsbilds verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung bezieht sich insbesondere auf die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen.

c) Abfallentsorgung

Änderungen im Bereich der Abfallentsorgung sind nicht erforderlich.

9) Eingriffe in den Naturhaushalt

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

Die zu erwartenden Eingriffe werden vom Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung – Rietmann – ermittelt und im anliegenden Fachbeitrag dargestellt.

10) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Ausgleichsmaßnahmen

Der anliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag bildet die Grundlage für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Das Ing.-Büro Rietmann wurde Ende des Jahres 2007 mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LPB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/4 beauftragt, um die Eingriffe im Zusammenhang mit der gültigen Natur- und Landschaftsgesetzgebung zu untersuchen. Die durch die v. g. Eingriffe anzunehmenden Biotopwertverluste entstehen im Wesentlichen durch die Neuversiegelung von Flächen und die Umwandlung vorhandener Biotope im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen. Der aus dem Eingriff resultierende Kompensationsbedarf sollte durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Der jeweilige Grundstückseigentümer sollte verpflichtet werden, pro angefangene 50 qm neu versiegelte Fläche einen Obstbaum zu pflanzen. Im Falle einer vollständigen Inanspruchnahme der neu überbaubaren Flächen hätte sich eine Gesamtbaumzahl von 43 Stück auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ergeben.

In seiner Sitzung am 07.02.2008 hat der Planungsausschuss der Stadt den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen, da sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden.

Obwohl der Gesetzgeber keinen Ausgleich fordert, sollen dennoch für größere Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/4 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dieses bezieht sich auf die Möglichkeit, im Bereich der Roonstraße insgesamt 10 weitere Wohnhäuser in Form von 6 freistehenden Einfamilienhäusern und 4 Doppelhaushälften in den hinteren Grundstücksbereichen zu errichten. Kleinere Bauvorhaben, wie z.B. Erweiterungen im Bestand, sollen ohne Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Anstelle „pro angefangene 50 qm“ neu zu versiegelnde Fläche ist nun „ab 70 qm“ neu zu versiegelnde Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Dieses Maß resultiert aus der Größe der festgesetzten überbaubaren Flächen in 2. Baureihe (7 m x 10 m je Doppelhaushälfte, 10 m x 10 m je freistehendem Einfamilienhaus) und gewährleistet damit die Pflanzung je eines Obstbaumes bei Realisierung einer zusätzlichen Wohneinheit in den hinteren Grundstücksflächen. Somit ergibt sich noch eine Gesamtbaumzahl von 10 Stück.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Pflanzung von insgesamt 10 Obstbäumen der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet zu 23 % ausgeglichen werden kann. (Im Vergleich: 0 % Ausgleich ist gemäß Gesetzgebung erforderlich.) Die Neupflanzung von Obstbäumen als Ausgleichsmaßnahme für die Versiegelung von zusätzlichen Flächen trägt zum Erhalt des Charakters mit großem Gehölzbestand innerhalb der Gärten bei.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde entsprechend angepasst.

11) Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Siegburg, 19.11.2008

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt