VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Nr. 56

- i.V.m. Vorhaben- und Erschließungsplan – NEUENHOF

KREISSTADT SIEGBURG

BEGRÜNDUNG



Bebauungsplan Nr.56 - Neuenhof, Begründung Seite 2 von 18

Inhalt

1.	Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans /
	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- 1.1 Verfahrensablauf
- 2. Rahmenbedingungen
- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge
- 2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen
- 2.5 Vorhandene Flächennutzung
- 2.6 Städtebauliche Situation
- 2.7 Beschleunigtes Verfahren

3. Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
 - 3.1.1 Äußere Erschließung
 - 3.1.2 Innere Erschließung
- 3.2 Bebauung
 - 3.2.1 Städtebauliche Idee
 - 3.2.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2.1 Sonstige zulässige Nutzungen
 - 3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 3.2.4 Höhenfestsetzungen
 - 3.2.5 Firstrichtung
 - 3.2.6 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen
 - 3.2.8 Sonstige Festsetzungen:
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen
 - Denkmäler nach Landesrecht
- 3.3 Ver- und Entsorgung
 - Abwasser
 - Leitungsführung
 - Müllentsorgung
 - Löschwasser

Bebauungsplan Nr.56 - Neuenhof, Begründung Seite 3 von 18

- 3.4 Immissionen
 - 3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen
 - 3.4.2 Feuerwehrstandort
 - 3.4.3 Sport-und Freizeitlärm
 - 3.4.4 Fluglärm
- 3.5 Kampfmittel
- 3.6 Geohydrologische Verhältnisse
- 3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale
- 3.8 Altlasten / Abfallwirtschaft / Baugrund
- 4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft
- 5. Umwelt-Fachbeitrag
- 6. Bodenordnung
- 7. Kosten und Finanzierung

Anlagen

- Geologisches Gutachten Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen vom 08.03.2012
- Geologisches Gutachten, 1. Ergänzung Ingenieurgesellschaft mbH Spitzlei & Jossen vom 15.03.2012
- Schalltechnisches Prognosegutachten Graner + Partner Ingenieure vom 21.08.2012
- Schalltechnische Stellungnahme
 Graner + Partner Ingenieure vom 24.01.2013
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt vom 06.03.2013
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung
 Diplom Geograph Elmar Schmidt vom 27.08.2012 und 30.01.2013
- Ergebnisbericht zur Grundwasseranalyse Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH vom 13.03.2013

1. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger erwirbt von der Stadt eine Teilfläche aus dem Grundstück Flur 3, Gemarkung Siegburg, Flurstück 2738 (vormals Flurstück 2668). Mit Schreiben vom 10.07.2012 hat der Vorhabenträger bei der Stadt die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diese Grundstücke beantragt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht deckungsgleich.

Abweichungen gibt es auf der Südseite des Grundstücks, im Bereich des geplanten Geh- und Radweges bzw. der Zuwegung zur Kleinspielfläche. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung einer brachliegenden Fläche, die in seinem Geltungsbereich eine Wohnbebauung zulässt. Geplant ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 5 überwiegend freistehenden Gebäuden und einer Tiefgarage (TGA). Durch die Schaffung von Wohnraum soll der bestehende Bedarf gedeckt werden.

Zur städtebaulichen Ordnung dieser Planung ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Feuerwache im Zentrum von Siegburg und ist dem unmittelbaren Innenbereich zuzuordnen. Es eignet sich ideal für eine Wohnbebauung in zentraler Lage.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren ist eine förmliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Es wurde zur Betrachtung der Auswirkungen des Projektes und insbesondere der artenschutzrechtlichen Aspekte, eine ökologische Potentialabschätzung bzw. Umweltfachbeitrag mit einer artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung erstellt.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. L,S. 1509).

1.1 <u>Verfahrensablauf</u>

Per dringlicher Entscheidung gem. § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung (GO NRW) hat die Stadt Siegburg am 23.08.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 gem. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB, entfällt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 20.11.2012 bis einschl. 20.12.2012 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.09.2012 bis einschließlich 21.09.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2013 bis 08.05.2013 statt.

Nach Abschluss der öffentlichen Beteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter ausgearbeitet.

U.a. sind folgende geringfügige Ergänzungen vorgenommen worden:

- Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurde in den Textlichen Festsetzungen und in der Plandarstellung genauer definiert.
- Es erfolgte ein Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Verdacht über eventuelle Kampfmittel im Plangebiet.

Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 10.10.2013 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 17.10.2013 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 56 trat am 06.11.2013mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet befindet sich zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen "Neuenhof" und der Straße "Am Bertrams Weiher".

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wohnbebauung entlang der "Anna-Reuter-Straße" und der Straße "Am Bertrams Weiher". Im Süden liegen die städtische Feuerwache und eine Skater-Anlage mit Basketballfeld.

Im Westen und Norden des Grundstückes befinden sich bestehende Wohngebäude (vorwiegend Geschosswohnungsbau), z.T. mit nicht störendem Gewerbe und die Parkplatzfläche der Wohngebäude.

Das Gelände des Plangebietes liegt zur Straße "Neuenhof" und bis weit über die Grundstücksmitte bei ca. 64,5 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt zur Straße "Am Bertrams Weiher" auf ca. 60,0 m NHN ab.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgendes Flurstück: Gemarkung Siegburg, Flur 3, Teilfläche von ca. 4870m² aus Flurstück 2738.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, sodass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 21.11.2012 wurde die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln über das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 und die damit verbundene, erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes informiert und um Bestätigung gebeten, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen steht (Anfrage gem. § 34 des Landesplanungsgesetzes NRW "Anpassung der Bauleitplanung").

Mit Schreiben vom 23.01.2013 bestätigte die Bezirksregierung, dass die städtische Planung, den Zielen der Landes- und Regionalplanung angepasst ist.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg stellt für das Plangebiet im Wesentlichen "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Feuerwache" dar. Teilbereiche der Fläche sind im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" und als "Mischgebiet" (M) ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt derzeit in Teilen der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne:

entlang der Straße "Neuenhof": 54/1 Blatt 1, "Schulzentrum / Feuerwache"

rechtswirksam 05.03.1971

Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf (Schulzentrum)

GRZ 0,4

östlich daran anschließend:

54/1., 1. Vereinfachte Änderung "Feuerwache"

rechtswirksam 19.02.1976

Festsetzungen: Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwache)

GRZ 0.4

im Südosten:

54.1, Änderung ("Am Bertrams Weiher")

rechtswirksam 30.05.1983

Festsetzungen: öffentliche Verkehrsfläche mit Begleitgrün

Da die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne dem geplanten Bauprojekt entgegenstehen, ist die Erstellung neuen Planungsrechtes erforderlich, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 erlangt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung soll durch die Abweichung keine Beeinträchtigung erfahren. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst. Anstelle der bisherigen Darstellungen soll das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt werden.

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundenaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen, noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), erfasste Biotope bzw. Biotopverbundsysteme innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt ca. 225m nördlich von dem Landschaftsschutzgebiet "Siegburg, Troisdorf, Sankt Augustin" (LSG 5108-002) und dem schutzwürdigen Biotop "Michaelsberg (BK 5209-029).

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Das B-Plangebiet war mit Übergangswohnheimen bebaut. Diese sind bereits abgebrochen. Die in diesem Bereich geschotterten Flächen sind nahezu vegetationsfrei. Im Norden stehen einige Baumgruppen. Im Süden stehen nur wenige Einzelbäume, z.T. als kleinere Baumgruppen.

2.6 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nah zum Zentrum der Kreisstadt Siegburg. Fußläufig ist die Innenstadt in wenigen Gehminuten über die Holzgasse zu erreichen. Die großzügigen Freiräume, wie Michaelsberg und Siegauen, befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Schulen und Kindergarten befinden sich im nahe liegenden Umfeld. Die gesamte Infrastruktur und der Freizeitwert sind als sehr gut zu bezeichnen.

Durch die Buslinie und Haltestelle in unmittelbarer Nähe ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verkehrsgünstig angeschlossen.

Gleiches gilt für die Anbindung der Bahn und KFZ-Verkehr zu übergeordneten Fernstraßen.

Die angestrebte Wohnbebauung stellt eine Abrundung bzw. Nachverdichtung für den Stadtkern von Siegburg dar.

2.7 Beschleunigtes Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren, als beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB, ist für Flächen vorgesehen, die einer Nutzung wieder zugeführt werden sollen. Ebenso ist es für Flächen geeignet, die nicht größer als 20.000m² sind und einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dies ist bei dem Grundstück der Fall. So soll nach dem Bebauungsplanverfahren in einem Planbereich von ca. 4.870m² eine Wohnnutzung möglich sein. Auch ist durch die geplante Bebauung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßensystem der Stadt Siegburg erfolgt über die Straße "Neuenhof", von hier wird auch die Tiefgarage erschlossen.

Von der Straße "Am Bertrams Weiher" aus werden ca. 6 Stellplätze angefahren. Sonst ist lediglich eine fußläufige Erschließung geplant.

Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage mit einer gesonderten Zufahrt vom "Neuenhof" abgewickelt.

Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der geplanten Tiefgarage kann eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der neu entstehenden Wohnanlage und des Umfeldes vermieden werden. Weiterhin ist hierdurch eine Entlastung der Verkehrsfläche der Straße "Am Bertrams Weiher" zu verzeichnen. Es befinden sich Besucherstellplätze an der Straße "Am Bertrams Weiher" und 3 – 4 Besucherstellplätze an der Straße "Neuenhof".

Ein für die Allgemeinheit nutzbarer Fuß- und Radweg soll die Querverbindung von der Straße "Neuenhof" zur Straße "Am Bertrams Weiher" sicherstellen.

Die fußläufige Verbindung ist für die dort lebende Bevölkerung zum Zentrum gedacht und insbesondere für die Schulkinder des nahe gelegenen Schulzentrums.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung der Häuser ist über einen ca. 1,75m breiten Wohnweg geplant. Dieser verläuft von der Straße "Neuenhof" im nördlichen Bereich des Grundstücks, wo die Eingänge der Häuser liegen, bis zum Fuß- und Radweg und zur Straße "Am Bertrams Weiher" hin. Die fußläufige Verbindung von der Straße "Neuenhof" zur Straße "Am Bertrams Weiher" ist 3,0m breit. Sie dient gleichzeitig als Rettungsweg für die Feuerwehr, mit entsprechender Aufstellfläche vor den Häusern. Die Aufstellflächen sind mit Schotterrasen befestigt.

Die Dimensionierung der privaten Erschließungsfläche ist unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte angemessen. Bei der vorgesehenen Planung können Rettungsfahrzeuge das Grundstück befahren. Die statischen Lasten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden für die Tiefgaragendecke berücksichtigt. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr werden nach den Vorgaben zur Verfügung gestellt und von einer Bebauung freigehalten.

Die Tiefgarage hat jeweils Zugänge zu den Treppenhäusern mit einer Schleuse.

Bebauungsplan Nr.56 - Neuenhof, Begründung Seite 9 von 18

Der Hausmüll der Wohnanlage soll zur Straße Neuenhof entsorgt werden. Hierfür wird eine entsprechende Aufstellfläche, die am Tage der Abholung genutzt werden soll, geplant. Für die Müllbehälter sind im Kellergeschoss der geplanten Gebäude gesonderte Räume vorgesehen. Die unmittelbare Anbindung der Müllräume an die geplante Zufahrtsrampe, die zur Tiefgarage führt, ist gegeben.

Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück, angrenzend zur Straße "Neuenhof" und zur Straße "Am Bertrams Weiher", sind nur innerhalb der Flächen mit besonderer Zweckbestimmung für Garagen, Carports und Stellplätzen möglich.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Die Struktur des Gebietes orientiert sich an vorhandenen Gebäuden nördlich, entlang der Zeithstraße und der Straße "Am Bertrams Weiher".

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Planung ein Wohngebiet zu entwickeln in Verträglichkeit mit der Umwelt und Realisierung einer zeitgerechten Architektur. Die geplante Bebauung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden soll.

Der geplante Bebauungsplan soll eine Bebauung mit fünf Wohngebäuden für den vorhabenbezogenen B-Plan in einer offenen Bauweise ermöglichen. Zur Straße "Neuenhof" sind zwei Häuser aneinander gebaut. Zur Straße "Am Bertrams Weiher" löst sich die Bebauung über zwei freistehende Gebäude auf.

Es handelt sich hier um dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das Staffelgeschoss erhält ein Flachdach mit der Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie.

An das bereits bestehende Wohnhaus, auf dem Nachbargrundstück der Straße "Am Bertrams Weiher", mit Grenzbebauung, wird ein Haus angebaut. Die Gebäudehöhe und Architektur orientiert sich an den Vorgaben des bestehenden Gebäudes.

Die Gebäudestellung begründet sich aus der Abstandsflächenregelung, Sichtachsen zum Michaelsberg und der Himmelsrichtung.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens, bezogen auf NHN, der freistehenden Häuser zur Straße "Am Bertrams Weiher" hin, ist bezogen auf die Häuser 1 und 2 an der Straße "Neuenhof" abgestuft. Sie orientiert sich an die vorhandene Topographie und reduziert sich um je 75cm.

Die Tiefgarage ist zusammenhängend unter den Gebäuden und stellt den Stellplatzbedarf mit ca. 45 Parkplätzen sicher. Es handelt sich bei der TGA um eine Großgarage nach BauO NRW ohne mechanische Lüftungsanlage. Zum Nachweis der freien Lüftung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Durch die horizontale Aufteilung der Fassade durch große Terrassen und Vorbauten definiert sich ein verträgliches Bild der Fassadengestaltung mit der gebotenen Rücksichtnahme auf den Bestand.

Die Gebäudehöhe orientiert sich am näheren Umfeld und berücksichtigt die Blickverbindungen zum Michaelsberg.

Die Häuser stellen Flächen für ca. 41 Wohnungen zur Verfügung. Es sollen Zweizimmerwohnungen für Senioren bis hin zur großzügigen Wohnung mit einer Fläche von ca. 110m² realisiert werden.

Alle Wohnungen werden sowohl barrierefrei als auch "altengerecht" geplant.

Lichtdurchflutete Räume mit großen Terrassen stellen einen hohen Anspruch an die Planung. Aufzüge und Treppenhäuser haben Anbindungen an die neu geplante Parkebene im Kellergeschoss unter Erdgleiche.

Die Wohnanlage ist fußläufig über die Straße "Neuenhof" zu erreichen und bietet einen kurzen Weg zur Innenstadt. Vom "Neuenhof" besteht auch die Anbindung der geplanten Tiefgarage (TGA). Der Müllplatz soll im Bereich der TGA-Zufahrt angelegt werden, um die Wohnsituation "Am Bertrams Weiher" nicht zu belasten und einen reibungslosen Abtransport bzw. Entsorgung zu gewährleisten. Auch von der Straße "Am Bertrams Weiher" können die Häuser fußläufig erreicht werden.

Von der Straße "Neuenhof" zur Straße "Am Bertrams Weiher" führt zudem ein Geh- und Radweg, dieser soll der Allgemeinheit gewidmet werden.

Weitere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Für das Gebäude selbst ist ein hoher Energiestandard unter Berücksichtigung der gültigen Wärmeschutzverordnung geplant. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, wie z.B. Solarthermie, findet für das Bauvorhaben Berücksichtigung.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird die bauliche Nutzung nicht nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Es wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet festgesetzt, welches dem Wohnen dienen soll.

3.2.2.1 Sonstige zulässige Nutzungen

Auf dem innenstadtnah gelegenen Standort soll auch zukünftig eine flexible Entwicklung möglich sein. Deshalb soll nicht nur die vom Vorhabenträger angestrebte Nutzung, sondern auch solche als zulässig festgesetzt werden, die als Ergänzung des Innenstadtbereiches hier sinnvoll ist, ohne dass in jedem Einzelfall ein aufwändiges Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Diese Regelung eröffnet insoweit die Ansiedlung von Nutzungen, die derzeit nicht Gegenstand des konkret geplanten Vorhabens sind. Für den Bereich des Baugebietes wird deshalb gemäß § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorha-

benträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit dieser Regelung kann sichergestellt werden, dass der rechtlich erforderliche Vorhabenbezug gesichert ist, bei Nutzungsänderungen, die dann jeweils erforderlichen Prüfungen erfolgen können und erst im Anschluss daran über eine Vertragsanpassung zulässig werden.

Vor diesem Hintergrund sollen Praxen und Büros im Bereich des Baufeldes zur Straße "Neuenhof" zulässig sein, wenn sie die vorhandene festgesetzte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die geplante Bebauung und Höhenbegrenzung im Plangebiet, sowie Grundflächenzahl von max. 0,4, entsprechen dem angestrebten Charakter des Umfeldes und ermöglichen mit dem bestehenden Grün eine gute Integration in das städtische Umfeld.

Um den innerstädtischen Bereich durch Stellplatzanlagen als Tiefgarage zu stützen, darf die GRZ für den Geschosswohnungsbau durch die baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen – bis zu max. 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4, Satz 2 Bau NVO). Mit dieser Regelung sollen die Möglichkeiten geschaffen werden, den ruhenden Verkehr bei Ausschöpfung der Grundstücksgröße unter Erdgleiche nachweisen zu können. Die Geschossflächenzahl wird auf max. 1,2 festgesetzt, um das Bauvolumen zu begrenzen.

Damit sich die geplanten Gebäude in die Bebauung der Nachbarschaft städtebaulich einfügen, werden Wand, Attika oder Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die gestalterische Ausführung ist so vorgesehen, dass die geplanten Häuser 1 – 4 die optische Wirkung eines dreigeschossigen Gebäudes mit Staffelgeschoss aufweisen. Das Haus 5 orientiert sich mit seiner Trauf- und Firsthöhe an dem angrenzenden Nachbargebäude.

3.2.4 Höhenfestsetzungen

In Anbetracht der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden differenzierte Höhenfestsetzungen (Wand- und Attikahöhe sowie Trauf- und Firsthöhe) für die Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen, um so einerseits Spielräume bei der Architektur der Gebäude zu erhalten, andererseits aber die Kubatur und Höhenentwicklung zu steuern. Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-)Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden.

Die max. Gebäudehöhe, bezogen auf NHN, ist im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Überschreitungen dieser maximalen Gebäudehöhe bis zu 0,50m sind möglich bei höherem konstruktiven Dachaufbau durch Solarenergieanlagen oder begrünte Dächer.

Das an der Straße "Am Bertrams Weiher" an das bestehende Nachbarhaus angebaute Wohnhaus erhält ein Pultdach.

Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe orientiert sich am Dach der vorhandenen, angrenzenden Bebauung. Hierdurch soll ein städtebaulich, harmonisches Gesamtbild erreicht werden.

3.2.5 Firstrichtung

Die Firstrichtung für das anzubauende Wohnhaus ergibt sich aus der vorhandenen Firstrichtung des an der Straße "Am Bertrams Weiher" grenzseitig bestehenden Wohnhauses. Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Errichtung von Neubauten ist unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien gesetzlich geregelt. Die festgesetzte Firstrichtung ermöglicht die Nutzung von Solarthermie.

3.2.6 Garagen /Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung der Gartenflächen sowie von nutzungsbedingten Beeinträchtigungen der Freiraumqualität, sind Garagen / Carports und Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

Aus den gleichen Gründen sind Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 Bau NVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

3.2.7 Öffentliche / Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet werden keine öffentlichen bzw. privaten Grünflächen festgesetzt.

3.2.8 Sonstige Festsetzungen

Für den geplanten Fuß- und Radweg von der Straße "Neuenhof" bis zur Straße "Am Bertrams Weiher" wird ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Fahrradfahrer, jeweils zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Desweiteren sind Flächen mit Fahrrecht zu Gunsten von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Unternehmensträger der Strom- und Abwasserleitungen festgesetzt.

3.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 Bau GB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 – 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche

Bauvorschriften als Satzung erlassen über unter anderem die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW getroffen:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Festsetzungen zur Dachgestaltung

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Umfeldes und einer zeitgemäßen Bebauung entsprechen. Zur Integration dieser Dachformen in das Landschaftsbild sind ausschließlich Flachdächer bzw. ein Pultdach zulässig.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit dem Umfeld und der räumlichen Weite der vorhandenen Topografie eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die geneigten Dachflächen sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken / Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024).

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten glasierte Dacheindeckungen und engobierte Ziegel.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56 ist zur Förderung der regenerativen Energien die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren erwünscht. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden deshalb nicht auf die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit angerechnet und dürfen diese maximal um 0,5m überschreiten. Der städtebauliche Grundsatz bei der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist, dass diese in die Ausbildung der Dachflächen gestalterisch zu integrieren sind.

Festsetzungen zur Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Vorgärten zur Straße "Neuenhof" und der Straße "Am Bertrams Weiher" sollen sich in die Verkehrsraumgestaltung integrieren. Zwischen dem Gebäude und den Verkehrsflächen soll ein fließender Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden (max. 1,2m hohe Hecken, eingegrünte Stellplätze für Abfallbehälter).

Die Grundstücksbepflanzung wird im Durchführungsvertrag nach den Vorgaben des dieser Begründung anliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 06.03.2013 geregelt.

Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen sind mit einer Höhe von max. 2,00m zulässig. Es werden begrünte Stabgitterzäune und Drahtgeflechte zugelassen. Entlang des Geh- und Radweges zur geplanten Wohnbebauung sind Stabgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0m zulässig. Für Geländestützmaßnahmen sind Beton L-Steine, Hangsteine oder Gabionensysteme mit einer Einzelhöhe bis maximal 1,25m zulässig.

3.2.10 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmäler und Landesrecht

Im Plangebiet sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Da in der Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde, ist eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, nicht abschließend möglich.

Im Bebauungsplan wird demzufolge auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) hingewiesen.

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen, zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG).

3.3. Ver- und Entsorgung

Abwasser

Auf dem Grundstück liegt bereits ein Mischwasserkanal von der Straße "Neuenhof" mit Fließrichtung zur Straße "Am Bertrams Weiher".

Dieser Kanal muss im Bereich der geplanten Tiefgarage, in Abstimmung mit der Stadt Siegburg, verlegt werden.

Für eine optionale Leitungsführung wurde an geeigneter Stelle auf dem Grundstück eine neue Kanaltrasse nebst Schutzstreifen festgesetzt. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen geprüft. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der Bodenverhältnisse und Schichtenwasser, der Untergrund für eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht geeignet ist. Weiterhin sind die Abstände der Gebäude zum Bemessungsgrundwasserstand zu gering oder nicht gegeben.

Aufgrund der o. g. schwierigen Rahmenbedingungen soll das Niederschlagswasser gem. § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NRW) in den Kanal eingeleitet werden.

Nach Überprüfung der Stadtbetriebe Siegburg AöR ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanals für das Schmutzwasser und die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Leitungsführung

Die gebietsinterne Führung der Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität, Kommunikationsleitungen) wird mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Einzelheiten sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebietes sicherzustellen, werden im Keller bzw. in der Tiefgarage gesonderte Räume erstellt und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche "Neuenhof" eine Sammelstelle für Mülltonnen am Entleerungstag vorgesehen. Die Entsorgung soll mit Sammelcontainern vorgenommen werden.

Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 405 kann aus dem öffentlichen Wassernetz zur Verfügung gestellt werden. Unterflurhydranten stehen im öffentlichen Bereich in ausreichender Entfernung zur Verfügung.

3.4 Immissionen

3.4.1 Verkehrsgeräuschimmissionen

Die Verkehrsbelastung auf der Straße "Neuenhof" mit 13.200 Bewegungen an Werktagen (24h) ist erheblich, so dass die Festsetzung von Lärmpegelbereichen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm für das Plangebiet in Teilbereichen erforderlich ist.

Die Vorgaben aus dem schalltechnischen Prognosegutachten des Ingenieurbüros Graner + Partner vom 21.08.2012, ergänzt mit Stellungnahme vom 24.01.2013 (Anlage zur Begründung) wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

3.4.2. Feuerwehrstandort

Im östlichen Bereich der Straße "Neuenhof", unterhalb der geplanten Wohnanlage, befindet sich die Feuer- und Rettungswache Siegburg. Es werden Geräuscheinwirkungen bei üblichem Nutzungsbetrieb tags/nachts unvermeidbar sein. Die Richtwerte der TA Lärm werden unterschritten, also eingehalten.

3.4.3 Sport- bzw. Freizeitlärm

Weiterhin befindet sich unterhalb der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt an der Straße "Neuenhof" eine Spielfläche mit Skateranlage und Basketballfeld.

Auch diesbezüglich wurden Schallimmissionen durch das Ingenieurbüro ermittelt und Empfehlungen zum Schallschutz dargelegt.

Aufgrund des Ergebnisses des Schallschutzgutachtens soll die Skateranlage an einen weiter entfernten Standort versetzt werden.

Das Basketballfeld wird in Richtung Süden um ca. 5,0m verschoben.

Nach der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Graner + Partner vom 24.01.2013 werden somit die Immissionsrichtwerte gemäß Freizeitlärmrichtlinie an den neu geplanten Wohnnutzungen eingehalten.

3.4.4 Fluglärm

Bedingt durch verlaufende Flugrouten des Flughafens Köln/Bonn muss – entsprechend dem Nutzungsgrad dieser Routen – sowohl am Tage als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch bauseits vorzusehende "passive Schallschutzmaßnahmen" (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern und Einbau von Permanentflüftern für Schlafräume) vermindern.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

3.5 Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebietes war teilweise nicht möglich. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

3.6 Geohydrologische Verhältnisse

Die grundsätzlichen Möglichkeiten der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen von vorliegenden Bodenerkenntnissen geprüft. Darin wurde ersichtlich, dass aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und in Bezug auf den vorhandenen Bemessungsgrundwasserstand von 61,0m ü. NN zuzüglich 0,5m Sicherheitszuschlag eine dezentrale Ableitung oder Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird demzufolge dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt.

3.7 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 sind keine Bau- und Bodendenkmäler eingetragen. Von Seiten der Unteren Denkmalbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Im Textteil des Bebauungsplanes wird vorsorglich auf das Thema hingewiesen.

3.8 Altlasten / Abfallwirtschaft / Baugrund

Altlasten und Abfallwirtschaft

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5109 / 33 Altablagerungen registriert.

Die Stadt Siegburg hat über das Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen ein Geologisches Gutachten mit dem AZ 22-12-0104 vom März 2012 und eine 1. Ergänzung erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die auf dem Grundstück z. T. vorhandenen Auffüllungen mit Abfall >Z2 fachgerecht zu entsorgen sind. Dies gilt für den westlichen Teil des Grundstückes. Im östlichen Teil fallen die Auffüllungen unter die Zuordnungskategorie Z1.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstückes auffallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs wird vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" angezeigt. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben, oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der verbleibende Oberboden des Plangebietes, der bei der Ausschachtung der Baugrube nicht entfernt wird, wird in einer Stärke von 0,6m abgetragen. Dieser Bereich wird dann mit Z0 Material und Mutterboden wieder aufgefüllt. Nach Angabe des Rhein-Sieg-Kreises ist danach die Wohnnutzung unbedenklich. Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Baugrund

Unter den Auffüllungen befinden sich nicht tragfähige quartäre Ablagerungen des ehemaligen Siegarmes. Darunter befindet sich bedingt tragfähiger Baugrund mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 9m unter Geländeoberkante. Besondere Maßnahmen zur Baugrundverbesserung sind in Abstimmung mit dem Bodengutachter vorgesehen.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies bedeutet, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wobei eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht notwendig sind.

Die Neuausweisung eines vergleichbar großen Wohngebietes im Außenbereich würde in Bezug auf alle Landschaftsfaktoren zu einem weit höheren und somit erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft führen. Deshalb ist die Innenentwicklung einer Fläche der Ausweisung im freien Landschaftsraum immer vorzuziehen.

Für das geplante Verfahren wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch Frau Dipl.-Ing. Steffen-Marquardt mit Datum vom 06.03.2013 erstellt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bau GB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Weiterhin wurde eine artenschutzfachliche Kurzeinschätzung durch Dipl.-Geograph Elmar Schmidt mit Datum vom 27.08.2012 und ergänzender Stellungnahme mit Datum vom 30.01.2013 angefertigt.

Als Fazit dieser Kurzeinschätzung ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten sind. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der erwähnten, planungsrelevanten Arten zu erwarten.

Der Fachbeitrag bzw. die Kurzeinschätzung sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen, wie die Pflanzung neuer Bäume, wird im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

5. Umwelt - Fachbeitrag

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (siehe Pkt. 4).

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten. Die Realisierung der Planung

Bebauungsplan Nr.56 - Neuenhof, Begründung Seite 18 von 18

wird im Durchführungsvertrag geregelt, der unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

Troisdorf, den 06.11.2013 Stefan Ahlefeld, Architekt Dipl.-Ing.

LARSTR. 103 · TEL. 02241/95050

53844 TROISDORF-SIEGLAR