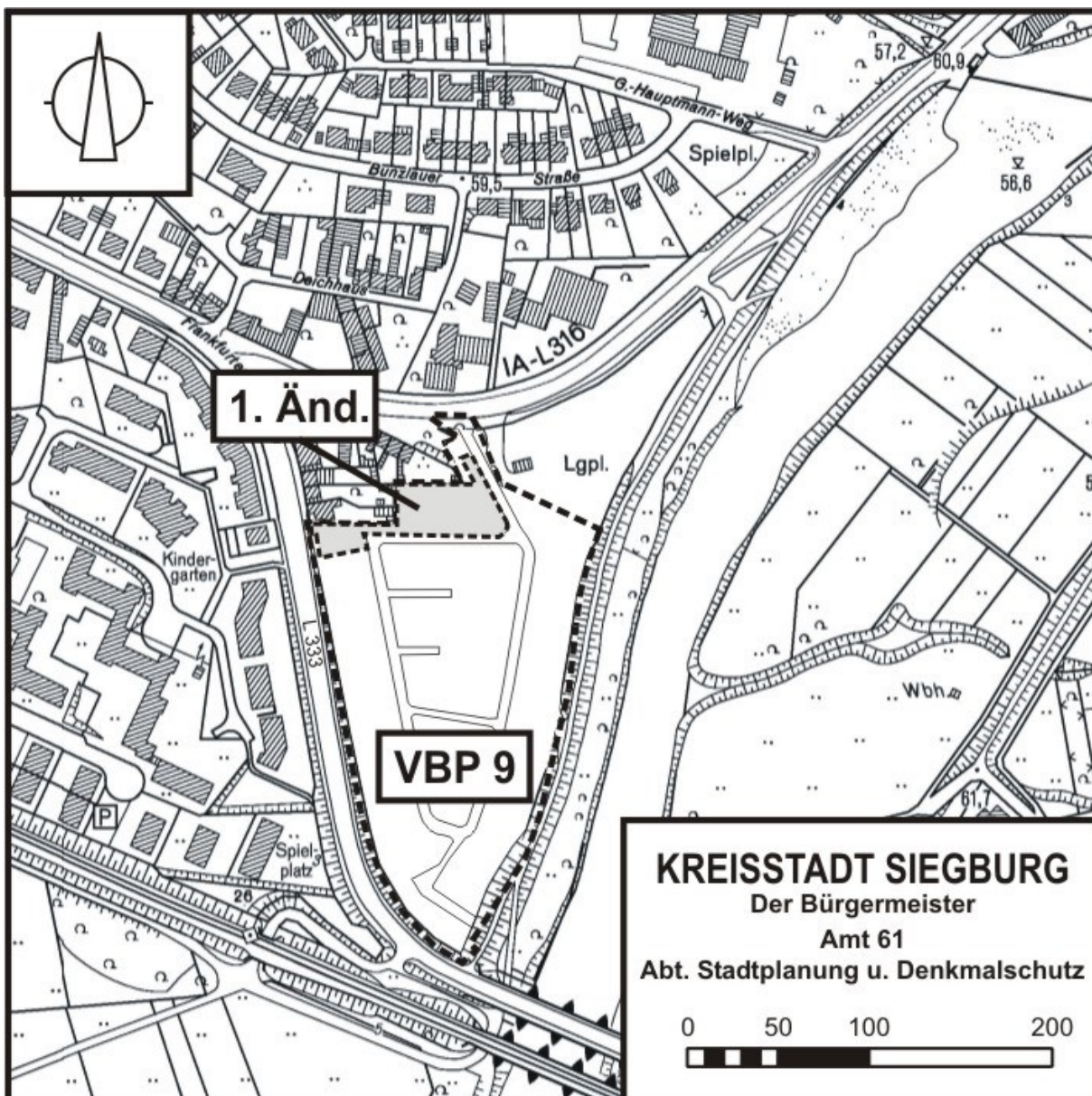


Punkt

Gremium:	Planungsausschuss	X	Öffentliche Sitzung
Sitzung am:	10.10.2011		

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9**  
**Plangebiet: Nördlicher Randbereich des Neubaugebietes "Deichhaus-Aue" (ehem. Garski-Gelände)**  
**zwischen Frankfurter Straße, Wahnbachtalstraße und der Sieg**

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss



**KREISSTADT SIEGBURG**  
 Der Bürgermeister  
 Amt 61  
 Abt. Stadtplanung u. Denkmalschutz

0    50    100    200

## Sachverhalt:

### 1. Verfahrensablauf

Auf Antrag der Montana Wohnungsbau GmbH (nachfolgend Vorhabenträger genannt) hat der Planungsausschuss am 18.5.2011 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des seit 2009 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der im Übersichtsplan grau angelegten, rund 2000 Quadratmeter großen Fläche beschlossen.

Die Änderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Anpassung der geplanten Bauweise einiger Häuser am nördlichen Rand des Neubaugebietes „Deichhaus-Aue“ (2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern anstelle von 6 Doppelhaushälften), auf eine geringfügige Verschiebung des Gehweges, der das Plangebiet mit der Frankfurter Straße verbindet, auf die Anlegung einer neuen Grünfläche entlang dieses Weges und auf die Anpassung des Zuschnittes von Pkw-Stellplätzen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB entfällt ebenfalls.

Die Stadtverwaltung wurde vom Planungsausschuss beauftragt, mit dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Planbegründung die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage des Planentwurfes) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach amtlicher Bekanntmachung fand die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juni bis einschließlich 22. Juli 2011 im Rathaus während der Öffnungszeiten statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zur Änderungsplanung wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<b>Lfd.-Nr.</b>	<b>Behörden/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Post- eingang</b>	<b>Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme</b>
1	Stadtwerke Bonn	20.06.2011	Keine Bedenken
2	Wahnbachtalsperrenverband	21.06.2011	Keine Bedenken
3	Kreispolizeibehörde RSK - Direktion Verkehr u. Polizeiwache Siegburg	27.06.2011	Keine Bedenken
4	Rheinische Energie AG – rhenag	27.06.2011	Keine Bedenken Hinweis auf vorh. Leitungen
5	Landesbetrieb Straßenbau NRW	27.06.2011	Keine Bedenken Hinweise zu vorh. Straßen
6	E.ON Ruhrgas AG / Open Grid Europe GmbH	07.07.2011	Keine Bedenken
7	Abt. 682 - Straßenverkehr	15.07.2011	Keine Bedenken
8	Rhein-Sieg-Kreis	15.07.2011	Keine Bedenken

## 2. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### 2.1 Stellungnahme der Rheinischen Energie Aktiengesellschaft – rhenag:

Seitens der rhenag bestehen bezüglich der Änderung des B-Planes keine Bedenken.  
Im Bereich des Fußweges zwischen Frankfurter Straße und Plangebiet verlaufen Versorgungsleitungen, die bei der Planung, u.a. bei einer eventuellen Baumpflanzung, zu berücksichtigen und zu sichern sind.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme der rhenag wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und wird im Rahmen der vom Vorhabenträger noch durchzuführenden Bautätigkeiten berücksichtigt.

Der o.g. Weg wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Alle Versorgungsleitungen in diesem Bereich sind somit planungsrechtlich gesichert.

Der vorgebrachte Hinweis bedarf keiner Abwägung.

### 2.2 Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau (LS) NRW:

„ ... aus den vorgelegten Unterlagen lassen sich die einzelnen Auswirkungen der Änderungen Ihrer Bauleitplanung auf die Landesstraßen L333 und L316 nicht erkennen.

Somit muss ich auf folgendes hinweisen: neue Anbindungen an die klassifizierte Straßen sind nicht zugelassen;

Änderungen an den klassifizierten Straßen bedürfen der frühzeitigen planerischen Abstimmung und vor Baubeginn der Baufreigabe durch den LS NRW.

Kosten für Baumaßnahmen an den klassifizierten Straßen werden vom LS NRW nicht übernommen.“

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Stellungnahme des Landesbetriebes wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Neue Anbindungen an klassifizierte Straßen sind nicht vorgesehen. Auch Änderungen an den klassifizierten Straßen sind nicht geplant.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst im Wesentlichen neben einer Anpassung der zulässigen Bauweise im Bereich einer Wohnhausreihe und der Festsetzung eines weiteren Grünstreifens, lediglich eine geringfügige Verschiebung bzw. eine Verschwenkung eines neuen Gehweges, der das Baugebiet am nördlichen Rand mit dem Gehweg entlang der Frankfurter Straße verbindet. Die mit dem Landesbetrieb Straßenbau bereits in den Jahren 2008/2009 abgestimmte und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Anbindung des Weges an die Frankfurter Straße im Grenzbereich des Bebauungsplangebietes bleibt unverändert.

Die vorgebrachten Hinweise bedürfen keiner Abwägung.

## 3. Satzungsbeschluss

Da zum Änderungsentwurf weder von privater noch behördlicher Seite Bedenken oder Anregungen vorgebracht wurden, kann die Bebauungsplanänderung nun als Satzung beschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planbegründung z.T. geändert und aktualisiert wurde. Die Änderungen/Ergänzungen sind durch Kursivschrift und Unterstreichung kenntlich gemacht.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Der Stadt Siegburg entstehen keine Kosten.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt erklärt sich mit den Stellungnahmen der Stadtverwaltung unter Punkt 2 des Sachverhalts und der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 einverstanden.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Siegburg, den 08.09.2011

**Anlagen:**

A – Auszug aus dem Änderungsplan – städtebauliche Darstellung

B – Auszug aus dem Änderungsplan – Planzeichnung

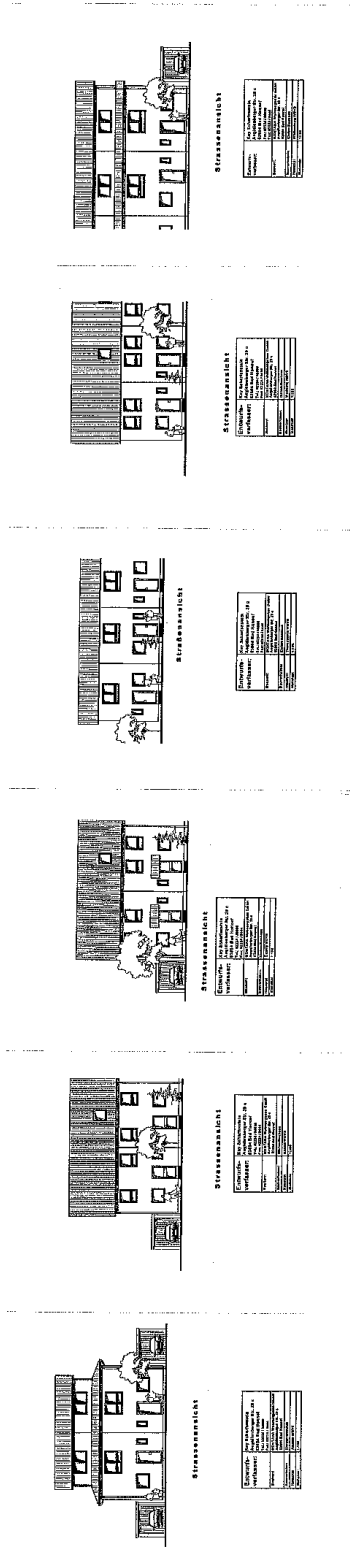
C – Auszug aus dem Änderungsplan – Textliche Festsetzungen und Hinweise

D – Änderungsbegründung

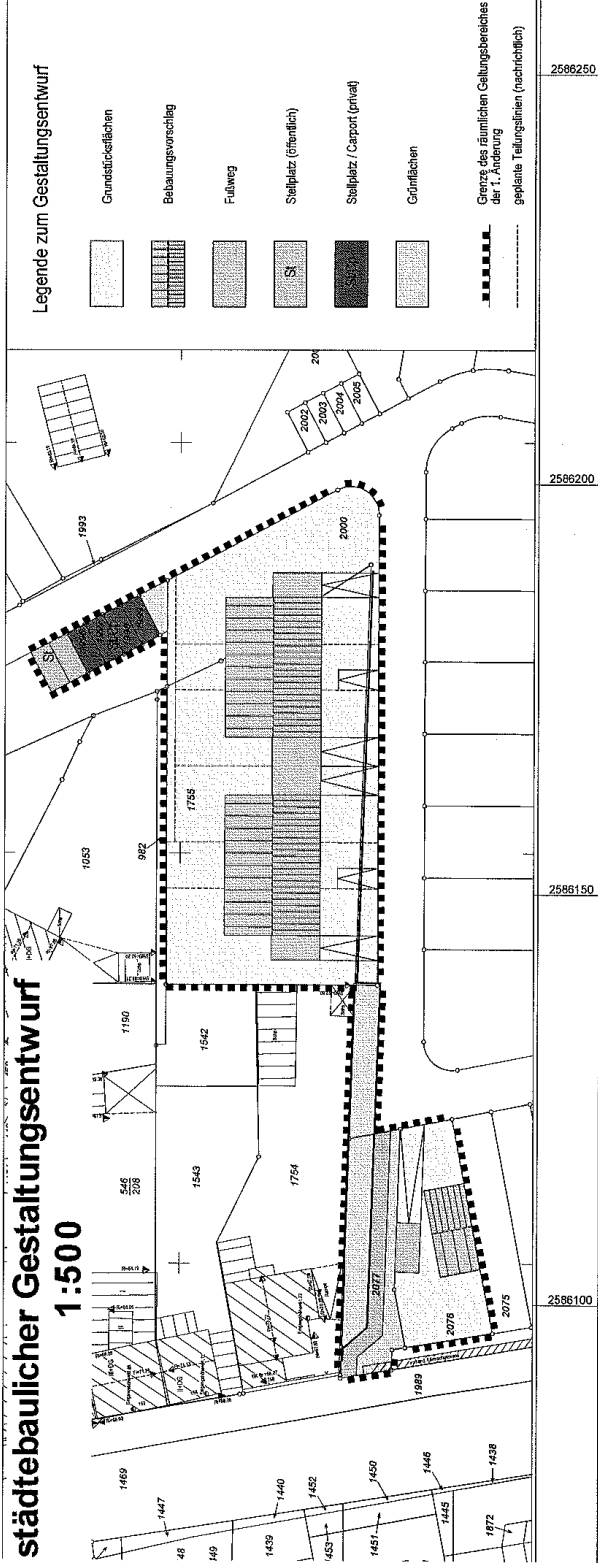
# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9

## Anlage A – Auszug aus dem Änderungsplan – städtebauliche Darstellung

### Ansichten der zur Auswahl stehenden Haustypen (ohne Maßstab)



### städtebaulicher Gestaltungsentwurf 1:500





# 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9

## Anlage C – Auszug aus dem Änderungsplan – Textliche Festsetzungen und Hinweise

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 1.2 Es sind gemäß § 12 (3a) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

##### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

##### 3. Stellplätze und Garagen

(§ 12 BauNVO)

- 3.1 Offene und überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.
- 3.2 Offene und überdachte Stellplätze sind auch in den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3 Je 1 Stellplatz pro Baugrundstück ist darüber hinaus auch im Bereich der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) zulässig.

##### 4. Schallschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

###### 4.1 Aktiver Schallschutz

Im Abschnitt entlang der Frankfurter Straße, der in der Planzeichnung mit „Lärmschutzwand“ bezeichnet ist, ist eine Schall absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenoberflächenniveau der Frankfurter Straße zu errichten.

###### 4.2 Passiver Schallschutz

###### 4.2.1 Schalldämmmaß der Außenbauteile

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/1989 einschl. Berichtigung 1 von 08/1992 und Änderung A1 von 01/2001) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (Von – bis dB(A))	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, u.ä. (in dB)	Erforderlich $R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Büroräume, u.ä. (in dB)
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 4.2.2 Fensterunabhängige Lüftungsanlagen

Im Lärmpegelbereich IV sind Schlafräume von Wohnungen mit fensterunabhängigen Lüftungsanlagen zu versehen.

#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 1 Baum zu pflanzen. Die Anpflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten und der Mindestpflanzqualität sind verbindlich.

PFLANZENLISTE	
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18-20 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn 'Olmstedt'	Acer platanoides 'Olmstedt'
Säulen-Ahorn 'Typ Ley I'	Acer platan. 'Columnare Typ Ley I'
Esche 'Geessink'	Fraxinus excelsior 'Geessink'
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

#### II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

##### 1. Dachform

Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad und Satteldächer mit einer Neigung bis maximal 45 Grad zulässig.

##### 2. Dachgauben

Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 je Fassadenlänge pro Gebäude gestattet. Innerhalb der Gesamtlänge sind ein oder mehrere Gauben zulässig.



### **III. Hinweise**

#### **1. Kampfmittel**

Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten muss der KBD (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW- Rheinland, Außenstelle Köln) beteiligt werden, um eine geophysikalische Untersuchung vorzunehmen. Folgende Unterlagen sind hierfür vorzulegen: Betretungserlaubnis für die betroffenen Grundstücke, Pläne über Versorgungsleitungen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des KBD eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **2. Archäologische Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel: 02206 80039, Fax: 02206 80517 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

#### **3. Altstandort**

Im Bereich des Flurstückes 1755 bestand ein Eintrag auf einen Altstandort, der jedoch im Rahmen eines Gutachtens ausgeräumt wurde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass im Rahmen von Aushubarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren ist (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Im Bereich von Grünflächen und Hausgärten ist der Einbau von unbelastetem, kulturfähigem Boden (Mutterboden) in einer Stärke von > 0, 80 m vorzunehmen. Die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Absatz 4.1 BBodSchV sind einzuhalten. Der Beginn der Baumaßnahme auf der betroffenen Teilfläche ist dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz spätestens acht Tage vor Baubeginn mitzuteilen.

#### **4. Abfallwirtschaft**

- 4.1 Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
- 4.2 Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **5. Einsicht in technische Regelwerke**

Die technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Siegburg eingesehen werden.

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9

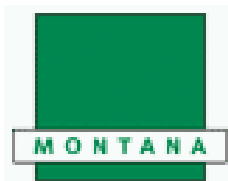
### Anlage D – Änderungsbegründung

# STADT SIEGBURG

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 / Vorhaben- und Erschließungsplanes, "Siegaue"

### Begründung

#### Vorhabenträger:



Montana Wohnungsbau GmbH  
Aegidienberger Straße 29c  
53604 Bad Honnef

#### Stadtplanungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR  
Dillenburger Straße 75  
51105 Köln

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass .....	12
2.	Lage und Größe des Plangebietes.....	12
3.	Bestehendes Planungsrecht .....	12
4.	Bestandssituation .....	13
5.	Planungskonzept .....	13
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
7.	Örtliche Bauvorschriften .....	15
8.	Hinweise .....	15
9.	Durchführung.....	16

### Anlagen:

- a) Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH, 17.09.2008
- b) Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster & Steinheuer, 28.11.2008

## 1. Planungsanlass

Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 haben sich im nördlichen Teil des Plangebietes geringfügige Anpassungen ergeben, die eine 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig machen. Diese Änderungen werden in Kapitel 5 detailliert beschrieben.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund ist die Erstellung einer erneuten Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nicht notwendig. Die Planung kann auf die bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angefertigten Gutachten zurückgreifen.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha. Es ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Es wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Frankfurter Straße und der Wahnbachtalstraße,
- im Osten und Süden durch die Planstraßen und
- im Westen durch die Frankfurter Straße.

Der Vorhabenträger ist über alle Flurstücke im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch verfügungsberechtigt. Dieser Umstand bildet eine wichtige Voraussetzung für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg wurde im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert. Er stellt nunmehr für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 ist am 01.07.2009 mit seiner Bekanntmachung rechtskräftig geworden. Er setzt für das Plangebiet der 1. Änderung u.a. neben den öffentlichen Verkehrsflächen allgemeine Wohngebiete fest. Innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 zulässig. Es sind 2 Vollgeschosse, eine offene Bauweise (mit Doppelhäusern im nördlichen Bereich und der Festsetzung Hausgruppe entlang der Frankfurter Straße) und 2 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt worden. Die bzgl. des passiven Lärmschutzes einzuhaltenden Lärmpegelbereiche sind aus dem vorliegenden Lärmgutachten in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

#### 4. Bestandssituation

Eine Planstraße bindet an die Wahnbachtalstraße an. Alle Planstraßen sind als Baustraßen hergestellt. Darin verlaufen bereits alle Medien der technischen Infrastruktur. Zwischen Planstraße und Frankfurter Straße ist der bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeplante Fuß- und Radweg Gehweg realisiert. Dies gilt auch für die Lärmschutzwand entlang der Frankfurter Straße.

Ansonsten liegen die noch nicht einer baulichen Nutzung zugeführten Grundstücke brach.

#### 5. Planungskonzept

Die Bauweise im Bereich der Flurstücke 1755 und 2000 soll geändert werden. Im derzeit rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 sind dort 6 Doppelhaushälften vorgesehen. Nunmehr sollen dort 6 Reihenhäuser 2 Hausgruppen mit je 3 Reihenhäusern errichtet werden. Mit der Änderung der Bauweise sollen neue Zielgruppen für das Baugebiet angesprochen werden.

Im nördlichen Anschluss an das Flurstück 2000 hat sich der Zuschnitt der dort geplanten, öffentlichen und privaten Stellplätze leicht verändert.

Durch die Errichtung von Stützmauern im nördlichen Anschluss des Fuß- und Radweg Gehweges zwischen der Planstraße und der Frankfurter Straße hat sich die Notwendigkeit der Einhaltung von Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück 1754 ergeben. Diese Abstandsflächen waren im Vorhabengebiet nachzuweisen. Der Fuß- und Radweg Gehweg und die sich südlich daran anschließende Bebauung musste daher geringfügig nach Süden verschoben werden. Da der Fuß- und Radweg Gehweg nunmehr an die Stadt Siegburg im Rahmen der Widmung als öffentliche Verkehrsfläche übertragen werden soll, sind die Festsetzungen an dieser Stelle zu überarbeiten.

Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen oder Carports in den Seitenflächen der Reihenhäuser vorhanden. Für die Reihennittelhäuser werden je ein Stellplatz im Vorgartenbereich sowie ein externer Stellplatz in fußläufiger Entfernung direkt an der östlich anschließenden Planstraße vorgesehen. Die externen Stellplätze werden durch Baulasten an das entsprechende Haus gebunden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Über einen Stauraumkanal innerhalb des Plangebietes wird dem bestehenden, öffentlichen Kanalnetz nur so viel Abwasser gedrosselt zugeführt, wie dies leistungsfähig aufnehmen kann. Auch die technische Erschließung mit den übrigen Medien ist bereits hergestellt und damit gesichert.

#### 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Innerhalb der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch der Vorhaben- und Erschließungsplan integriert, so dass sich dadurch ein gesondertes Planwerk erübrigt.

##### 6.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Damit wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht. Die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie die Kleinteiligkeit des Gebietes stören, zu viel Verkehr induzieren würden und nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Die seit Novellierung des Baugesetzbuches eingeführte Regelung, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, wird klarstellend berücksichtigt und im Durchführungsvertrag umgesetzt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Vollgeschosse**

Zur Umsetzung des Bauprogramms und zur Sicherung des verträglichen Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird einen GRZ von 0,4 festgelegt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgibt. Zusammen mit der in § 19 BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke auf maximal 60 % fixiert.

### **6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die GFZ wird mit 0,9 festgesetzt. Sie bleibt damit hinter der Obergrenze von 1,2 zurück, die § 17 BauNVO ermöglichen würde. Die Gründe für die vergleichsweise geringe Verdichtung ergeben sich aus der Lage zur Siegaue. Hier soll ganz bewusst eine geringere Verdichtung als in anderen Neubaugebieten vorgesehen werden.

## **6.3 Bauweise**

Als Bauweise werden dem Bauprogramm folgend Reihenhäuser/Hausgruppen in offener Bauweise festgesetzt.

## **6.4 Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden straßenbegleitende Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss.

## **6.5 Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der offenen und überdachten Stellplätze und Garagen als textliche Festsetzungen in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Die den Mittelhäusern der Hausgruppen zugeordneten Anlagen des ruhenden Verkehrs werden als separate Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.

## **6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu vermeiden, werden Geschosswohnungsbauten dadurch ausgeschlossen, dass maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Dadurch werden Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung oder Zweifamilienhäuser ermöglicht. Eine weitere bauliche Verdichtung wird unterbunden, da hierdurch zu viel Verkehr ausgelöst würde und die Erschließungsanlagen darauf nicht ausgelegt wären.

## **6.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die ~~Fuß- und Radwege~~ Gehwegverbindung zur Frankfurter Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die fußläufige Anbindung des Plangebietes an seine bauliche Umgebung gesichert.

Im Bereich der Planstraße, die zur Wahnbachtalstraße führt, werden zwei Besucherstellplätze festgesetzt, um den ruhenden Verkehr unterzubringen.

## **6.8 Öffentliche Grünflächen/ Baumpflanzungen**

Im Bereich der ~~Fuß- und Radwege~~ Gehwegverbindung zur Frankfurter Straße werden begleitend öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch im Bereich der Stellplätze entlang der Planstraße gewählt. Die Festsetzung sichert die grünordnerische Einbindung des Weges und auch der Stellplätze.

Die Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze soll den Straßenraum gliedern und akzentuieren. Die Vorgaben der Pflanzenliste sichern die Umsetzung der grünordnerischen Ziele in ökologischer und gestalterischer Hinsicht.

## **6.9 Schallschutz**

Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich der Frankfurter Straße, der Wahnbachtalstraße sowie der anliegenden Bahntrasse wurde bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 ein Schallgutachten der Firma Kramer Schalltechnik aus Sankt Augustin vom September 2008 erstellt. Die dort vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind vollinhaltlich auch in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen und dort festgesetzt worden.

Zum einen wird entlang der Frankfurter Straße eine Schall absorbierende Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2 Metern über dem Straßenniveau der Frankfurter Straße zur Umsetzung vorgegeben. Damit werden insbesondere auch die wohnungsnahen Freiflächen im Plangebiet wirkungsvoll geschützt. Die Lärmschutzwand wurde bereits realisiert, so dass die Festsetzung nur noch klarstellenden Charakter hat.

Zusätzlich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich auf das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) beziehen. Die DIN 4109 wird damit als Norm in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeführt. Zum Schutz der Nachtruhe wird festgelegt, dass in Bereichen, wo der Lärmpegelbereich IV ermittelt wurde, zusätzlich fensterunabhängige Lüftungsanlagen für Schlafräume vorzusehen sind.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Da die Dachgestaltung Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baugebietes besitzt, werden Regelungen zur Dachform und zur Anordnung von Dachgauben in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Sie sind auf das vorgesehene Bauprogramm abgestimmt und vermeiden, dass auch nach der erstmaligen Realisierung des Vorhabens gestalterische Fehlentwicklungen in Form von unproportionierten Dächern auftreten können.

Die Festsetzungen ergänzen die Regelungen zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und tragen dazu bei, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

## **8. Hinweise**

Vorsorglich wurden entsprechende Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln, archäologischen Bodendenkmälern, Bodenverunreinigungen und Vorgaben zum Umgang mit Bodenaushub und -einbau in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke bei der Stadt Siegburg eingesehen werden können.

## 9. Durchführung

Der Vorhabenträger sichert zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

Die Realisierung der Planung wird im geänderten Durchführungsvertrag geregelt, ~~der unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.~~

Bad Honnef, den 08.09.2011  
Montana Wohnungsbau GmbH

gez. Heiko Bartelt