

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/7,

“Wohnbauvorhaben Wahnbachtalstraße / Deichhaus Aue”

Bereich zwischen der Wahnbachtalstraße und der Straße Deichhaus Aue, in Siegburg-Deichhaus

Vorhabenträger:
Deutsche Reihenhäuser AG
Am Bahnhof 130
51147 Köln

Erstellt am:
August 24

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens	3
2.	Städtebauliches Erfordernis	3
3.	Standortwahl	4
4.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	4
5.	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan.....	5
5.2	Regionalplan.....	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8/3, Teil 1	6
6.	Vorhabenbereich und Erschließungssituation	6
7.	Beschreibung des Vorhabens.....	6
7.1	Bebauungs- und Gestaltungskonzept.....	6
7.2	Nutzungskonzept.....	8
7.3	Freiraumkonzept	9
7.4	Abfallsammelanlage.....	9
8.	Erschließung	10
9.	Versorgungs-/ Energiekonzept	10
10.	Klimaschutz.....	10
11.	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen.....	11
11.1	Boden	11
11.2	Wasser	12
11.3	Natur- und Artenschutz.....	12
11.4	Lärm.....	12
12.	Städtebauliche Daten	13
13.	Kosten	13

1. Anlass, Ziel und Zweck des Verfahrens

Die Deutsche Reihenhäuser AG (DRH) strebt auf einem 3.816 m² großen Grundstück zwischen der Wahnbachtalstraße, der Straße Deichhaus-Aue und dem Fuß- und Radweg entlang der Sieg an, eine neue Wohnanlage mit 14 Reihenhäusern zu entwickeln mit dem Ziel, einer breiten Bevölkerungsschicht und dabei insbesondere jungen Familien, die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. Das Vorhabengebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, in der Flur 12, auf dem Flurstück 2121 und in Teilen auf den Flurstücken 2119 und 1990.

Vor dem Hintergrund, den Siedlungs- und Verkehrsflächenverbrauch zu verringern, ist es stadtplanerisch sinnvoll, in bestehenden Wohnquartieren die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu nutzen bzw. ungenutzte oder untergenutzte Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierdurch können neue Wohnbauflächen kostengünstig erschlossen und unmittelbar an vorhandene Infrastrukturen der Stadt angebunden werden und zur Wohnraumschaffung beitragen.

Im Plangebiet befand sich bislang ein Gewerbebetrieb, der die Fläche überwiegend zum Abstellen von alten PKW/LKW nutzte. Die DRH sieht als Investorin vor, die vormals gewerbliche genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde im Juli 2024 das Flurstück 2121 von der bisherigen Eigentümerin erworben. Die Teilflächen der Flurstücke 2119 und 1990 befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Siegburg. Der Erwerb der Teilflächen zur Realisierung der Planung ist im weiteren Verfahren beabsichtigt. Erste Gespräche mit dem Liegenschaftsamt zum Erwerb dieser Flächen haben bereits stattgefunden.

Da das bestehende Planungsrecht das vorgenannte Vorhaben nicht abbilden kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag erforderlich. Das Verfahren wird im Regelverfahren vollzogen. Ein Umweltbericht wird bis zur Offenlage erarbeitet.

2. Städtebauliches Erfordernis

Das Vorhabengebiet wurde durch die Aufhebung des Bebauungsplans (BP) 8/3 Teil 1 in den Außenbereich gem. § 35 BauGB entlassen. Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stimmen mit dem hier avisierten Vorhaben nicht überein. Somit muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9/7 die notwendige planungsrechtliche Grundlage hierfür schaffen.

3. Standortwahl

Das Vorhaben fügt sich städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur im Bereich Wahnbachtalstraße / Deichhaus-Aue gut ein. Es deckt einen Teil des dringend benötigten Wohnungsbedarfs in der Stadt Siegburg über eine standortangemessene, durchgrünte Siedlungsarrondierung ab. Die Entwicklung erfolgt auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche, wodurch auf die Inanspruchnahme neuer ungenutzter Flächen verzichtet wird.

4. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Stadtteil Deichhaus, zwischen der Wahnbachtalstraße im Norden und Nordwesten und der Sieg im Südosten. Das Grundstück weist eine Größe von 3.816 m² auf und umfasst in der Gemarkung Siegburg, in der Flur 12, die Flurstücke 2121, 2119 und 1990.

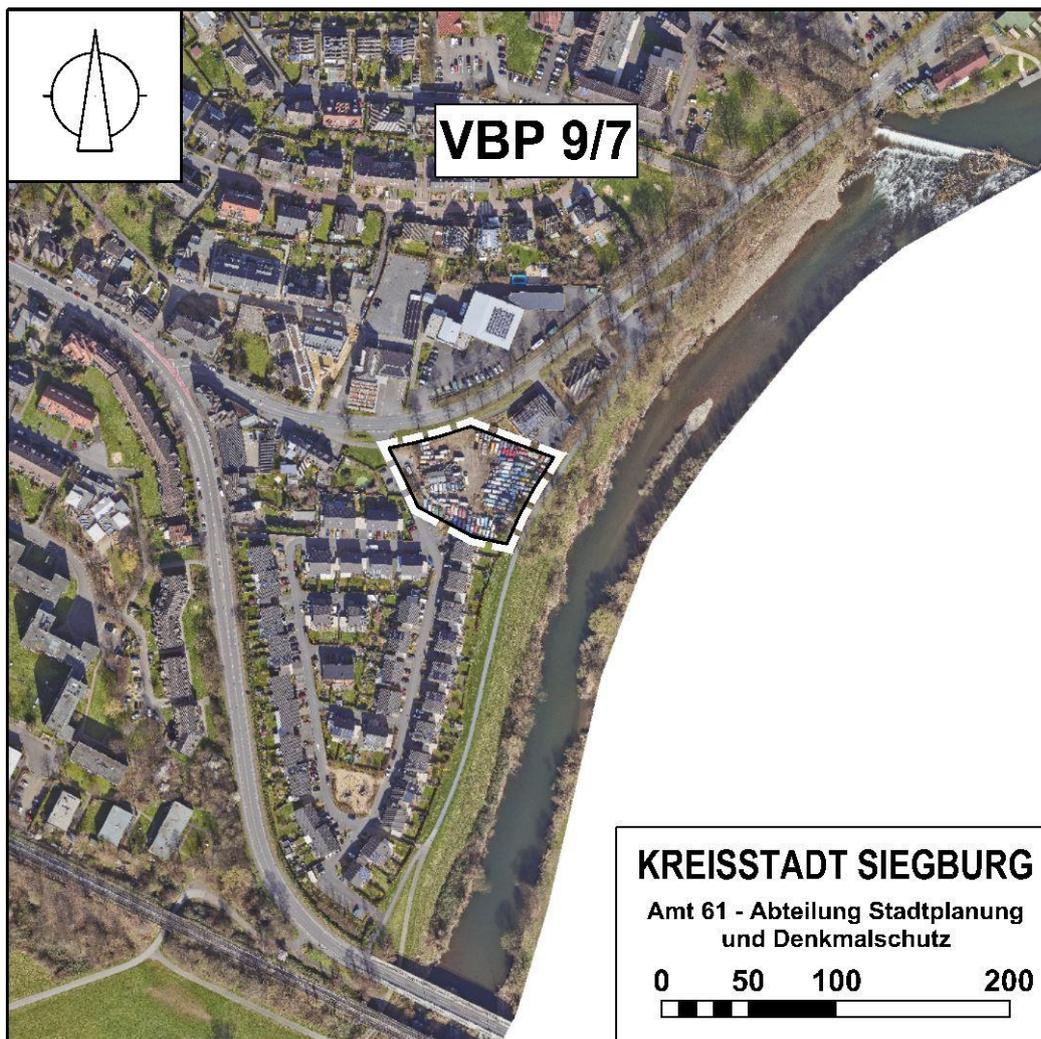


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) stellt die Stadt Siegburg als Mittelzentrum und den Bereich im und um das Plangebiets als Siedlungsraum (inklusive großflächiger Infrastruktureinrichtungen) fest. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Planung für die Flächen des Bebauungsplanes stehen den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes somit nicht entgegen.

5.2 Regionalplan

Im gültigem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg vom 06.02.2004 (zuletzt geändert am 10.05.2009) ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

5.4 Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8/3, Teil 1

Bis zum Jahre 2012 lag das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (BP) Nr. 8/3 Teil 1. Ziel des BP 8/3 Teil 1 war die Sicherung einer neuen Führung der Wahnbachtalstraße (L316). Da das Planungsziel des BP 8/3 Teil 1 nicht mehr verfolgt wird und damit die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes („öffentliche Verkehrsflächen“ mit seitlichen „Grünflächen“) überflüssig geworden sind, wurde der Bebauungsplan durch ein förmliches Aufhebungsverfahren außer Kraft gesetzt. Nach Durchführung des Verfahrens wurde das Aufhebungsgebiet ersatzlos in den Außenbereich gem. § 35 BauGB entlassen. Hierdurch entstand die Möglichkeit auf den Grundstücken, wo bislang nicht überbaubare Gewerbefläche, öffentliche Verkehrsfläche und begleitendes Verkehrsgrün festgesetzt waren, im Außenbereich genehmigungsfähige Vorhaben zuzulassen, oder den Weg für weitere Bauleitplanverfahren freizumachen.

6. Vorhabenbereich und Erschließungssituation

Seit etwa 2013 wird das Grundstück als Abstellfläche für alte PKW genutzt. In den Jahrzehnten zuvor diente es als Lagerfläche eines Bauunternehmens. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle von Nord nach Süd auf und steigt an der südlichen und östlichen Grenze zur Nachbarbebauung beziehungsweise zum Siegdeich wieder an. Im Westen des Grundstücks befindet sich ein kleines Gebäude.

Die Umgebung zeichnet sich durch unterschiedliche Nutzungen und bauliche Strukturen aus. Nördlich des Plangebiets befinden sich eine Tankstelle und weitere Gewerbebetriebe, wobei die Wahnbachtalstraße eine klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung bildet. Nordöstlich des Plangebiets sind soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt, darunter ein Fischschutzverein. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Wohngebiet, das aus Reihen- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen besteht.

Die äußere Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße Deichhaus-Aue, während ein direkter Anschluss an die Wahnbachtalstraße nicht vorgesehen ist. Die innere Erschließung des Gebiets soll über eine Stichstraße realisiert werden.

7. Beschreibung des Vorhabens

7.1 Bebauungs- und Gestaltungskonzept

Die DRH plant auf der oben bezeichneten Fläche von rund 3.816 m² die Errichtung von 14 Reihenhäusern, bestehend aus drei Hausgruppen in offener Bauweise. Das Konzept umfasst städtische Flächen in einer Größenordnung von rund 470 m², die zur Realisierung des Vorhabens einbezogen werden müssen.

Folgender Haustyp soll realisiert werden:

Haus 145 m ² Familienglück	Wohnfläche 145 m ² 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss Dachform: Satteldach Dachneigung 35,3° Traufhöhe 6,25 m Dachüberstand 46,5 cm (m.R) 39 cm (o.R) / Giebel 7,5 cm Firsthöhe 10,545 m Gaube Traufhöhe 8,405 m / 1,895 m
--	--

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde besonderes Augenmerk auf dessen städtebaulich Einfügung in die Umgebung gelegt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohngebäuden, darunter Reihen- und Doppelhäuser im Südwesten sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen im Osten. Nördlich des Entwicklungsgebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Hier erzeugt die Wahnbachtalstraße mit der Baumallee eine klare Trennung beider Nutzungen.

Zudem wurde die Bestandsbebauung entlang der Wahnbachtalstraße aufgegriffen und durch eine Reihenhauseinheit mit sechs Wohneinheiten fortgeführt. Um eine harmonische Anpassung an die kleinteilige Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist für diese Hausgruppe ein Versatz vorgesehen. Ebenso wurde die Doppelhausbebauung entlang der Deichhaus-Aue mit zwei Reihenhauseinheiten fortgeführt. Die geplanten Reihenhäuser werden wie die umliegende Bebauung zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Die kompakte Bauweise der Reihenhäuser ermöglicht es den Erschließungsbedarf gering zu halten.

Des Weiteren sind alle Gärten der geplanten Wohneinheiten nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Nutzung des Sonnenlichts und eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten.



Abbildung 3: Schwarzplan

Eine Unterkellerung der Reihenhäuser erfolgt generell bei der standardisierten Bauweise der DRH nicht. Stattdessen sind ausreichende Abstellmöglichkeiten in den Möblierungselementen der Freibereiche vorhanden.

Der Vorbau im Eingangsbereich der Reihenhäuser weist ein Vordach mit integriertem Vorgartenschrank mit einer Grundfläche von etwas mehr als 3 m² auf. Im rückwärtigen Freibereich wird ein Terrassenschrank mit ca. 2 m², der zusätzlich als Sichtschutz zum Nachbarn dient und die Gartenbox mit einer Grundfläche von ebenfalls ca. 2 m² zur Verfügung gestellt. Die Dächer der Gartenboxen und der Terrassenschränke werden standardmäßig begrünt.

Terrassenschrank	Höhe: 2,30 m Breite/Tiefe: 0,78 m Länge: 2,63 m
Vorgartenschrank	Höhe: 2,58 m (inkl. Vordach) Breite/Tiefe: 1,35 m Länge: 2,48 m
Gartenbox	Höhe: 1,20 m Breite/Tiefe: 0,75 m Länge: 2,60 m

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, übernimmt die DRH neben den Möblierungselementen der Freibereiche auch die Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.

Aufgrund der standardisierten Bauweise werden sowohl Gebäudehöhe wie auch Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet.

Als weiteres Gestaltungselement, das ebenfalls das Erscheinungsbild eines Wohnparks entscheidend prägt, gilt die einheitliche Gestaltung der Fassaden der Gebäude. Das Farbkonzept dient dazu, einzelne Häuser der Reihenhausergruppen abzubilden und den Wohnpark in einen Gesamtzusammenhang zu stellen. Dazu werden die Wohneinheiten jeder Reihenhausergruppe mit verschiedenen Farbtönen der gleichen Farbfamilie gestrichen. Die Anbauten wie Vorgartenschrank, Gartenbox und Terrassenschrank werden mit HPL-Platten verkleidet, die entweder einen Kontrast zu den Putzfarben bilden oder als ergänzende Farbe kombiniert werden.

7.2 Nutzungskonzept

Generell erfolgt in den Wohnparks der DRH keine Realteilung, stattdessen wird eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer:innen die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

7.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht innerhalb des Plangebietes neben den großgehaltenen privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 295 m² vor.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Diese wird erreicht durch eine klare Linienführung der Wege, Beete und Grundstücke. Um zu gewährleisten, dass das Freiraumkonzept auch nachhaltig bestehen bleibt, sind neben klaren Strukturen auch pflegeleichte Pflanzen mit einer prägenden Wuchsform vorgesehen. Die verwendeten Materialien zeichnen sich durch ihre Beständigkeit und Natürlichkeit aus. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

7.4 Abfallsammelanlage

Für die Abfallentsorgung ist im Plangebiet ein gemeinschaftlicher Abfallsammelplatz vorgesehen. Dieser ist zentral an der Quartierseinfahrt situiert, um eine gute Erreichbarkeit sowohl für die Bewohner:innen als auch für die entsprechenden Entsorgungsbetriebe zu gewährleisten und gleichzeitig den Erschließungsbedarf im Quartier deutlich gering zu halten.

Durch den gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelplatz wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

Um auch bei der Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Abfallsammelanlage ein harmonisches Gesamterscheinungsbild zu erzielen, wird dieser, wie die Terrassenschränke und Gartenboxen mit HPL-Platten verkleidet.

8. Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine private Stichstraße ausgehend von der Straße Deichhaus-Aue. Entlang dieser Stichstraße sind alle erforderlichen Stellplätze angeordnet. Für 14 Wohneinheiten stehen insgesamt 19 Stellplätze zur Verfügung. Die Anforderung der Stellplatzsatzung, je Wohneinheit mindestens einen Stellplatz vorzusehen, wird somit vollumfänglich erfüllt.

Um auch dem immer wichtiger werdenden Thema der Elektromobilität Rechnung zu tragen, verfügen alle privaten Stellplätze über eine anschlussfertige Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Dies beinhaltet die gesamte Strom- & Netzwerkverkabelung einschließlich eines Lastmanagements sowie einer sinnvollen Ertüchtigung des Netzanschlusses. Durch die innovative Stromversorgung mittels Photovoltaikanlage wird eine ökologische Ladung der Fahrzeuge sichergestellt.

9. Versorgungs-/ Energiekonzept

Die in Contracting betriebene Wärme- & Stromversorgung wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100% regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme/ Wärmepumpe je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.

10. Klimaschutz

Das Vorhaben leistet durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen, dem oben beschriebenen Energie- und Mobilitätskonzept, sowie den vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung des Quartiers einen Beitrag zum effektiven Klimaschutz.

Durch die Entwicklung einer zuvor gewerblich genutzten Fläche, werden keine neuen Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Innentwicklung von städtischem Wohnen gefördert, was nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung führt, sondern auch zu einer ökologischen Aufwertung der aktuellen Situation beiträgt.

Die gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht zudem die Verringerung des Verkehrsaufwandes und eine Verlagerung von Verkehr auf den Umweltverbund. Dadurch werden verkehrsarme Siedlungsstrukturen geschaffen. Die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektroautos fördert zudem den Verzicht auf fossile Energieträger im motorisierten Individualverkehr.

Zusätzlich trägt eine effiziente Energieversorgung bei gleichzeitig geringen Wärmeverlusten zum Ziel der Absenkung der Treibhausgasemissionen bei. Strom und Wärme werden ohne den Einsatz fossiler Energieträger produziert und die geplanten Gebäude entsprechen dem Förderstandard „Effizienzhaus 40“, was zu geringen Energieverlusten führt. Durch die kompakte Bauweise der Reihenhäuser wird der Heizwärmebedarf gegenüber Einzelhäusern zusätzlich gemindert.

11. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

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

Im folgenden Abschnitt werden die derzeitigen Erkenntnisse zu den einzelnen Umweltbelangen dargestellt. Diese Darstellung umfasst keine abschließende Liste, sondern eine Zusammenstellung aller aktuell bekannten Informationen. Im Bauleitplanverfahren werden Themen wie Artenschutz, Verkehrsbelastung / Lärm und Boden / Entwässerung gutachterlich untersucht und die Folgen der angestrebten Nutzung auf die Schutzgüter in der Begründung zum Bebauungsplan weiter behandelt.

11.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist zurzeit mit einer ungebundenen Decke aus überwiegend Basaltschotter befestigt. Darunter folgt in einem Teilbereich der Fläche eine Auffüllung bis knapp 2 m Tiefe. Unter dem Schotter bzw. den tieferen Auffüllungen folgen teilweise Hochflutlehme, teilweise auch direkt sandige Kiese.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück als Teilfläche der Altablagerung mit der Registrier-Nr. 5209/2052-0 erfasst. Bei einer vorläufigen umweltgeologischen Untersuchung wurden mit Kohlenwasserstoffen belastete Böden vorgefunden. In Abstimmung mit dem Umweltamt des Rhein-Sieg-Kreises sind die mit Kohlenwasserstoffen belasteten Böden auszukoffern. Da Kohlenwasserstoffe einem natürlichen Abbau unterliegen kann durch die Aufschüttung von ca. 60 cm sauberem Bodenmaterial auf eine Auskoffnung verzichtet werden und

gleichzeitig eine gärtnerische Nutzung auf den Gartenflächen der Grundstücke ermöglicht werden. Weitergehende Prüfungen sind während des Verfahrens vorzunehmen.

11.2 Wasser

Auch das Thema Wasser bzw. Hochwasserschutz ist umfangreich zu prüfen. Bei Untersuchungsbohrungen konnten in den temporär standfesten Bohrlöchern kein freier Grundwasserspiegel gemessen werden. Lediglich bei einer Rammkernsonde war zwischen 1,6 und 1,8 m Tiefe ein Wasseraustritt aus den Hochflutlehmen beim Anschlagen der Sonde zu erkennen. Aufgrund der Nähe zur Sieg ist auf dem Grundstück aber mit erheblichen Schwankungen des Grundwasserspiegels im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen zu rechnen.

Nach der amtlichen Hochwassergefahrenkarte ist das Grundstück bei einem Extremhochwasser (>HQ500) teilweise überschwemmt. Bei einem Ereignis mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) wird es, auch beim Versagensfall des Deiches, nicht überschwemmt. Die Karten zeigen aber, dass in diesen Fällen mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe unter die Geländeoberfläche zu rechnen ist.

11.3 Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet grenzt direkt an das Naturschutzgebiet „Siegau“, das weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Sieg“ deckungsgleich ist. Etwaige Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die geplante Entwicklung entstehen, werden sorgfältig geprüft. Dabei werden Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie Grüngestaltungsmaßnahmen zur Gliederung und Strukturierung des Gebiets entwickelt. Zudem wird untersucht, inwieweit Ausgleichsmaßnahmen für potenzielle Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft notwendig sind.

11.4 Lärm

Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen. Besonders relevant sind dabei die Wahnbachtalstraße (L 136) sowie der Gewerbelärm der nördlich des Plangebiets gelegenen Tankstelle und weiterer Gewerbebetriebe. Im Rahmen des Verfahrens wird die zu erwartende Geräuschsituation durch Gutachten bewertet, um mögliche Lärmkonflikte zu identifizieren. Falls erforderlich, werden entsprechende Lösungen in Form von aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen entwickelt und im VEP festgesetzt.

12. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes	3.816 m ²
Art der baulichen Nutzung	Wohnen 3.816 m ²
Private Erschließung	634 m ²
davon private Zuwegungen	295 m ²
Gemeinschaftsgrün	284 m ²
Geplante Dachbegrünung	77 m ²
GRZ	0.27
GFZ	0.44
Bruttogrundfläche (BGF)	2.540 m ²

13. Kosten

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Der Kreisstadt Siegburg entstehen daher keine Kosten. Die Realisierung der Planung wird im Durchführungsvertrag geregelt, diese liegt zum Satzungsbeschluss vor und wird Bestandteil des VEP.