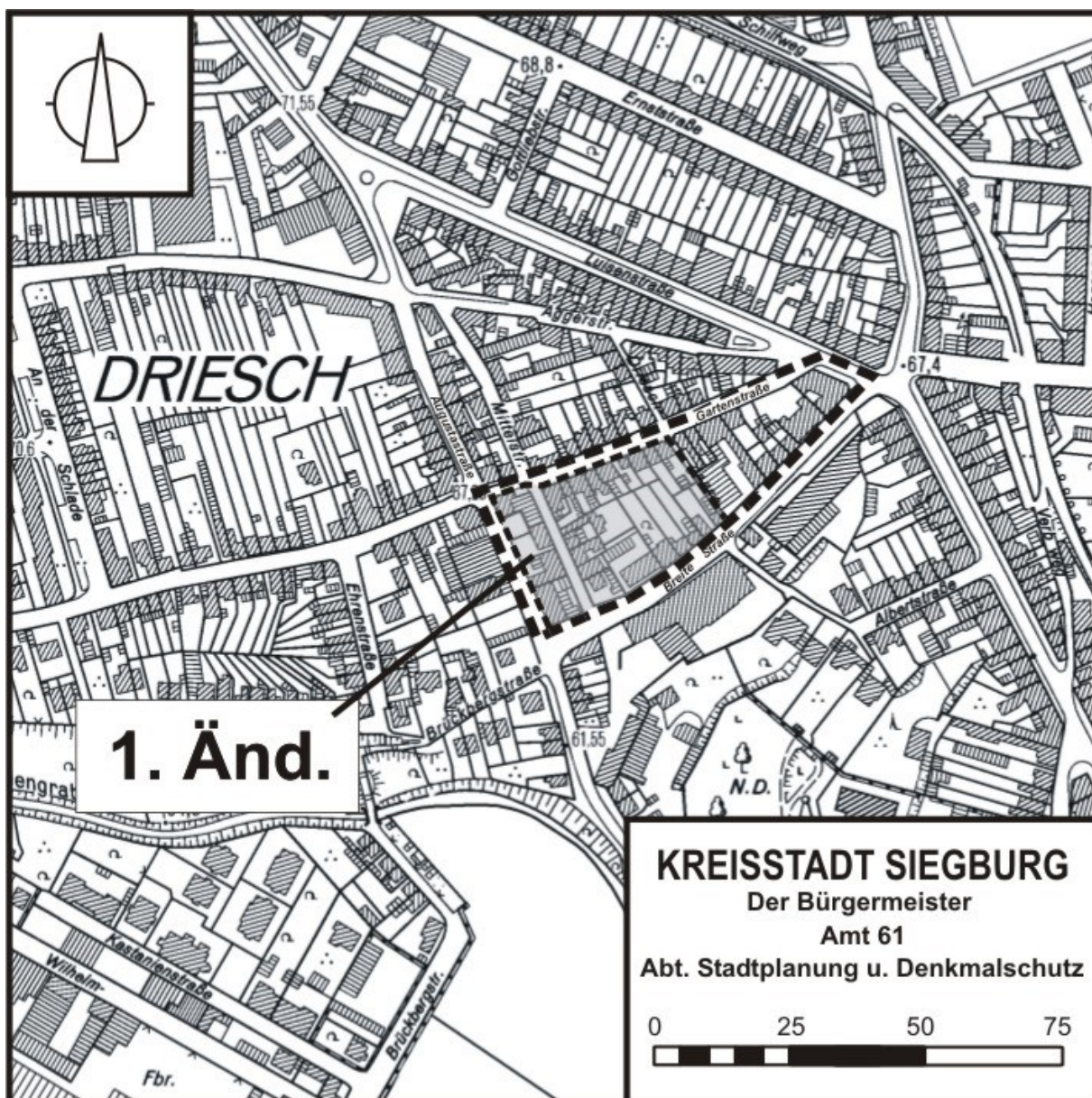


Punkt

Gremium:	Rat der Kreisstadt Siegburg	X	Öffentliche Sitzung
Sitzung am:	30.06.2011		

1.Änderung des Bebauungsplanes "42/3,2.Änderung"
 Plangebiet: Bereich zwischen Augustastraße, Gartenstraße, Drieschgasse und Breite Straße

- Beschluss zur Änderung
- Beschluss zur Durchführung eines "beschleunigten" Verfahrens



Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die geplante 1. Änderung des seit 1985 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ ist ein Anfang Mai eingereichter Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (7 Wohnungen) mit 4 Vollgeschossen und einem 45° geneigten Satteldach auf einem Grundstück zwischen Augustastraße und Mittelstraße.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll mit einem engeren Festsetzungsrahmen erreicht werden, dass im Vergleich zur vorhandenen Bebauung im Umfeld des Vorhabens auffällig höhere Gebäude, die nach den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes genehmigt werden müssten, zukünftig unzulässig sind.

Lage im Stadtgebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ liegt im Siegburger Zentrum und umfasst eine rund 13.000 qm große Fläche zwischen Gartenstraße, Luisenstraße, Breite Straße und Augustastraße.

Das Bebauungsplangebiet ist durch eine Blockrandbebauung in Form von überwiegend 2- und 3-geschossigen Wohngebäuden geprägt. Vereinzelt sind auch 1- und 4-geschossige Gebäude vorhanden. Der im Übersichtsplan markierte, rund 7300 qm große Änderungsbereich wird durch 2- und 3-geschossige Wohngebäude geprägt.

Planungsrecht

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. (Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.)

Der seit dem 23. Januar 1985 in Kraft befindliche Bebauungsplan „42/3,2.Änderung“ setzt im Wesentlichen folgendes fest:

Bis auf eine Grundstücksfläche entlang der Luisenstraße, die als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgelegt ist, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im Abschnitt zwischen Augustastraße und Mittelstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, im Abschnitt zwischen Mittelstraße und Drieschgasse eine GRZ von 0,4 und im Abschnitt zwischen Drieschgasse und Luisenstraße eine GRZ von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,7 vorgegeben.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind 4 Vollgeschosse als Höchstmaß (IV), die geschlossene Bauweise (g) und als zulässige Dachform das Satteldach (SD) festgesetzt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden privaten Flurstücke sind fast vollflächig als überbaubare Flächen festgesetzt, die bis auf eine Baulinie entlang der Luisenstraße, durch Baugrenzen eingefasst werden.

Außerdem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die sich u.a. auf Nebenanlagen, Garagen und Garageschosse sowie auf die Höhe des Erdgeschossniveaus beziehen.

Inhalt der Planänderung

Obwohl das geplante 7-Familienwohnhaus den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ entspricht, würde der Baukörper im Falle der Realisierung, insbesondere aufgrund der

vorgesehenen Höhe, das städtebauliche Erscheinungsbild im Bereich der Mittelstraße und der Augustastraße stören.

Aus diesem Grund sollen in den Bebauungsplan „42/3,2.Änderung“ im Abschnitt zwischen Augustastraße, Mittelstraße und Drieschgasse, ergänzend zur bereits vorhandenen Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen aufgenommen werden, um die Höhenentwicklung von Baukörper genauer steuern zu können. Die neuen Festsetzungen sollen sich an den höchsten Gebäuden im Plangebiet und seiner Umgebung orientieren.

Außerdem sollen Festsetzungen zur Dachgestaltung (Firstrichtung, Breite von Dachgauben, u.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um zu erreichen, dass sich das Erscheinungsbild neuer Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügt. Grundlage für die Festsetzung soll die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft sein. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Im östlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ sind keine Änderungen geplant, da im Bereich der diesen Abschnitt umgebenden Straßen, insbesondere der Breite Straße, Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen vorhanden bzw. zulässig sind.

Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Änderungsplanung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, 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, kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dadurch können Planungskosten gesenkt und die Verfahrensdauer verkürzt werden, da die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, und damit auch die Verpflichtungen zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

Sicherung der Bauleitplanung

Um bis zum Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung eine unerwünschte Entwicklung verhindern zu können, soll für den im Übersichtsplan markierten Änderungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Weiterer Verfahrensablauf

In der nächsten Sitzung des Planungsausschusses sollen der ausgearbeitete Änderungsentwurf und die zugehörige Planbegründung vorgestellt werden, so dass dann die öffentliche Auslegung der Planunterlagen und die Beteiligung der Behörden beschlossen werden kann.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Kosten der amtlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Ergebnisplan zur Verfügung. Weitere Kosten entstehen nicht.

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „42/3,2.Änderung“ für den im Übersichtsplan markierten, rund 7300 qm großen Bereich zwischen Augustastraße, Gartenstraße, Drieschgasse und Breite Straße in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 mit dem Planungsziel, ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen, die Höhenentwicklung von Gebäuden zu steuern und die äußere Gestaltung von Dächern zu regeln.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan „42/3,2.Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB entfällt.

Siegburg, den 10.06.2011