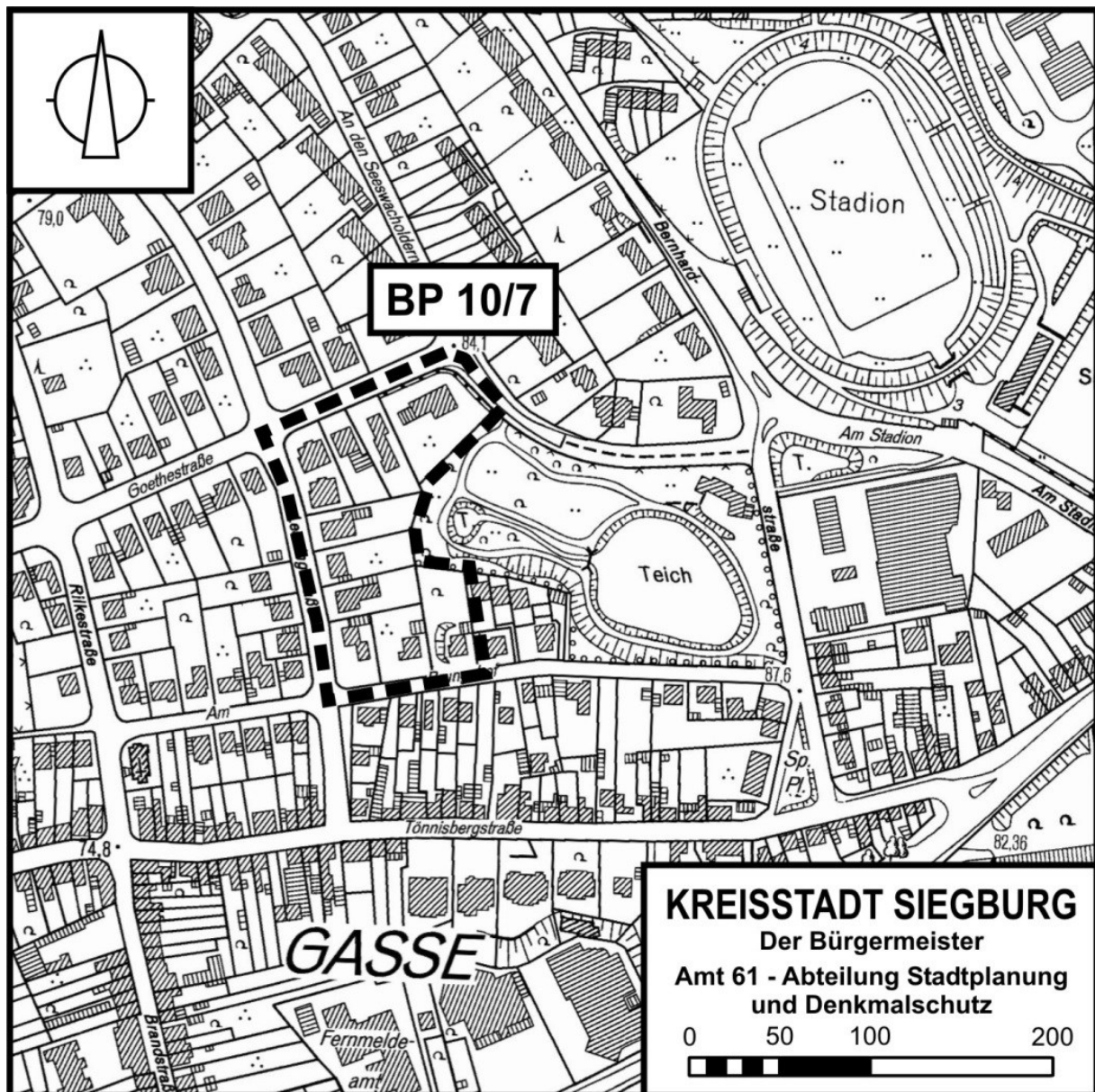


Bebauungsplan Nr. 10/7

Bereich zwischen Am Brungshof, Lessingstraße, Goethestraße und An den Seeswacholdern am nördlichen Rand des Siegburger Stadtzentrums

- Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss beschloss am 26.11.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10/7 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und vorhandene Grünflächen zu erhalten. Anlass der Planung war ein im Oktober 2009 eingereichter Bauantrag zur Errichtung von zwei 5-Familienhäusern mit 2 Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Tiefgarage im Kreuzungsbereich Goethestraße und Lessingstraße, die trotz ihrer im Vergleich zur Umgebungsbebauung auffälligen Größe im Wesentlichen den Festsetzungen des an dieser Stelle bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10/3 entsprochen hätten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/7 sollte mit einem engeren Festsetzungsrahmen erreicht werden, dass auffällig große Gebäude, die nach den Festsetzungen des derzeit wirksamen Bebauungsplanes genehmigt werden müssten, zukünftig unzulässig sind.

Des Weiteren sollte ein Teil der vorhandenen Parkanlage südlich der Straße „An den Seeswacholdern“, die nach den gültigen Festsetzungen z.T. baulich genutzt werden dürfte, als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Die Stadtverwaltung wurde in der v.g. Ausschusssitzung beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Nach amtlicher Bekanntmachung fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.01. bis 22.01.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 30.11.2009 bis 15.01.2010 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zur Vorentwurfsplanung wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht, die dem Planungsausschuss im Februar 2010 mit dem Hinweis, dass vor Fortführung des Verfahrens umfangreiche Untersuchungen erforderlich sind, zur Kenntnis gegeben wurden.

Der Planungsausschuss erklärte sich dann in seiner Sitzung am 04.03.2015 mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden. Außerdem beschloss der Planungsausschuss die Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und stimmte einer teilweisen Änderung des Bebauungsplanentwurfs zu. (TOP 10, Vorlage-Nr. 455/VII / Beschluss-Nr. 22/15). Im Wesentlichen wurde Folgendes geändert bzw. ergänzt.

- Auf den Gebäudebestand bezogen, wurde die Bebauungstiefe der straßenseitigen überbaubaren Fläche, in der bauliche Anlagen mit zwei Vollgeschossen zulässig sein sollen, teils von 14 Meter auf 15 Meter vergrößert und im Gegenzug die Bebauungstiefe der daran anschließenden (rückwärtigen) überbaubaren Fläche, in der eingeschossige Anbauten vorgesehen sind, von 6 Meter auf 5 Meter verkleinert. Außerdem wurde die maximal zulässige Gebäudebreite sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppelhäuser auf 18 Meter beschränkt. Die zulässige Gebäudehöhe wurde von 10 Meter auf 11 Meter erhöht.
- Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, Erker oder Balkone sollen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen max. 1,50 Meter überschreiten dürfen.
- Die bereits im Vorentwurf enthaltenen Regelungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurden ergänzt.
In Hinblick auf die neuere Bestandsbebauung sollen unterirdische Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein, in Verbindung mit der Auflage, dass Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, zu begrünen sind.
- Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen wurde im Vergleich zum Vorentwurf differenzierter festgesetzt. In Einzelhäusern sollen max. 3 Wohnungen, in einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten je Haushälfte zulässig sein.
- In Hinblick auf Baukörper, die im Plangebiet und seiner Umgebung in den letzten Jahren realisiert wurden, sollen im Plangebiet (entgegen der ursprünglichen Planung) zukünftig nicht nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig sein, sondern auch Flachdächer. Staffelgeschosse sind ebenfalls zulässig. Außerdem wurden in den Bebauungsplanentwurf textliche Festsetzungen aufgenommen, die sich auf die Gestaltung von Doppelhäusern und Grundstückseinfriedungen beziehen.

- Auf Grundlage eines schalltechnischen Planungsgutachtens wurden Lärmpegelbereiche, Schalldämmmaße und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Außerdem wurden Hinweise zu den Themen Kampfmittel, Fluglärm und Abfallwirtschaft sowie auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung ein Hinweistext zu sog. Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Mit dem nun vorliegenden Planentwurf können die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der -begründung) erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Kosten der ortsüblichen Bekanntmachung stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung. Weitere Kosten entstehen nicht.

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategische Ziele Nr. 3 und 4 – Siegburg optimiert die Wohnqualität, schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer umweltverträglichen, städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/7 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 10.02.2016

Anlagen:

- 1) Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes
- 2) Textteil des Bebauungsplanes
- 3) Planbegründung
- 4) Schalltechnische Untersuchung
- 5) Fachbeitrag Artenschutz (einschließlich Artenschutzprüfung Stufe 1)