

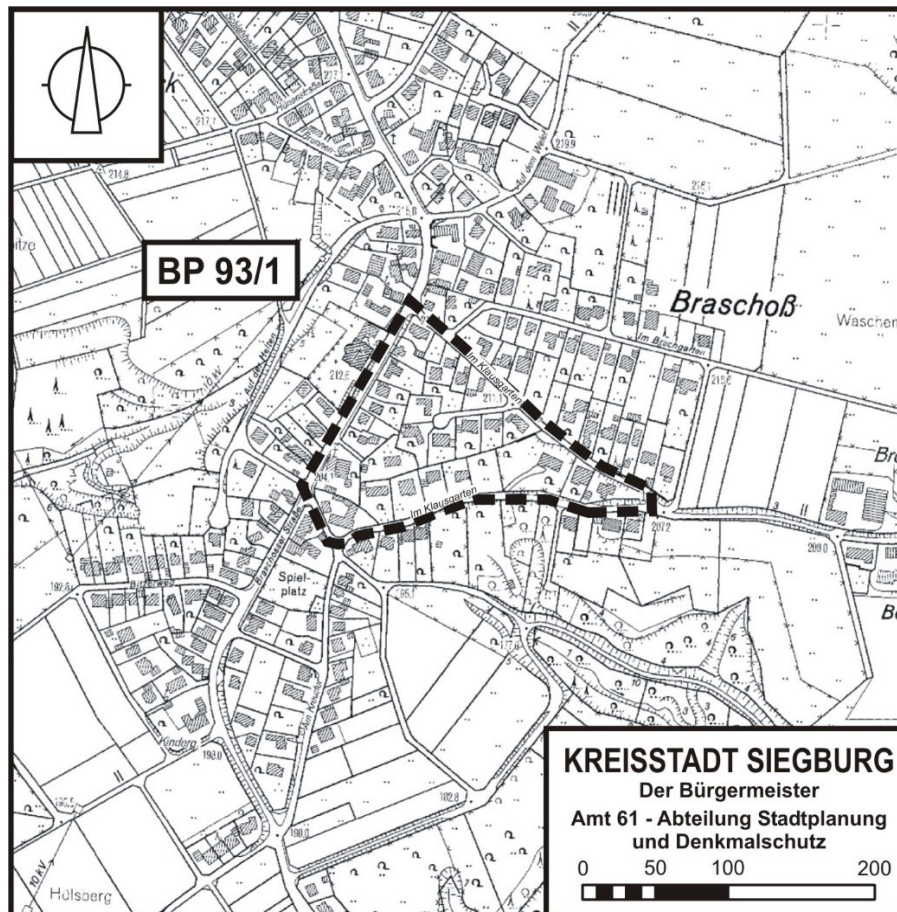
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 04.12.2019

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 93/1

Plangebiet: Bereich zwischen den Straßen Im Klausgarten, Am Kreuztor und der Braschossier Straße im Stadtteil Braschoß;

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Rat der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 30.1.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93/1 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den im Übersichtsplan markierten Bereich (Gemarkung Braschoß, Flur 2) zwischen den Straßen Im Klausgarten, Am Kreuztor und Braschossier Straße im Siegburger Stadtteil Braschoß mit dem Ziel die städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu steuern. Der Rat beschloss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, unter der Voraussetzung, dass die Prüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die

nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im beschleunigten Verfahren entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre erfolgte am 7.2.2018. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 21.3.2018 ortsüblich bekannt gemacht und wurde in der Zeit vom 29.3.2018 bis einschließlich 4.5.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Am 21.11.2017 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema Dorfentwicklungskonzept und der Präsentation eines ersten Vorentwurfes eines solchen Konzeptes. Am 17.1.2018 hat diese Bürgerinformationsveranstaltung in der Gaststätte „Zum Turm“, Zeithstraße 442, in Braschoß stattgefunden. Die anwesenden Bürgerinnen und Bürger wurden gebeten Stellungnahmen zum Entwurf zu formulieren und an die Stadtverwaltung zu senden. Ein zeitlich befristeter Rahmen wurde dabei nicht festgelegt. Aufgrund der sich überschneidenden Themen des Konzeptes und des Bebauungsplanes Nr. 93/1 wurden sowohl Anregungen zum Dorfentwicklungskonzept als auch zum Bebauungsplan mitgeteilt. Stellungnahmen zum Dorfentwicklungskonzept werden deshalb auch im Bebauungsplanverfahren behandelt.

Zur Beteiligung am Entwicklungsprozess zum Dorfentwicklungskonzept sind folgende Stellungnahmen eingegangen. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden im Anhang (Anlage A) behandelt.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatpersonen A – Braschossier Arbeitskreis	17.1.2018	Ein privater Arbeitskreis (Bürgerinnen und Bürger der Höhenorte) stellte am Abend der Bürgerinfo am 17.1.2018 seine Anregungen zum Konzept vor. Themen waren Anzahl der Vollgeschosse, Wohneinheiten, Stellplätze und GRZ.
2	Privatperson B – Im Klausgarten	23.1.2018	Anregung zur Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet und zur Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit. Unterteilung des reinen Wohngebietes in WR 1 und WR 2, mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, ist nicht nachvollziehbar
3	Privatperson C – Im Klausgarten	24.1.2018	Anregung zur Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.
4	Privatperson D – Braschossier Straße	24.1.2018	Anregung zur Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit. Es fehlen Parkplätze für Erholungssuchende/ Wanderer.
5	Privatperson E – Im Hollesgarten	29.1.2018	Anregungen zu den Festsetzungen des BP 93/1 zu den Themen Gebäudehöhen und Anzahl der Stellplätze je

			Wohneinheit. Die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht für sinnvoll erachtet.
6	Privatperson F – Im Hollesgarten	13.2.2018	Es wird eine Annahme getroffen, dass die Veränderungssperre und die Festsetzungen des BP 93/1 auf die nachfolgenden Bebauungspläne adaptiert werden.
7	Privatperson G – Im Klausgarten	11.3.2018	Bedenken und Ablehnung des BP 93/1 aufgrund diverser Einschränkungen für Eigentümer (Anzahl der WE, Baugrenzen, Art der baulichen Nutzung).

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen zum Plangebiet eingegangen.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson H – Im Klausgarten	17.4.2018	Unterteilung des reinen Wohngebietes in WR 1 und WR 2, mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, ist nicht nachvollziehbar. Anregung zur Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet und zur Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.
2	Privatperson I – Braschossers Straße	18.4.2018	Unterteilung des reinen Wohngebietes in WR 1 und WR 2, mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, ist nicht nachvollziehbar. Anregung zur Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet und Detaillierung der Stellplätze im Plangebiet.
3	Privatperson J – Im Klausgarten	19.4.2018	Anregung identisch mit Lfd.-Nr. 1 - Privatperson H. Ergänzend wird ein Vergleich zu den Bebauungsplänen am Kornblumenweg (Nr. 92/1) und Auf dem Welef (Nr. 95/2) gezogen.
4	Privatperson K – Im Hollesgarten	01.5.2018	Anregung vergleichbar mit Lfd.-Nr. 5 - Privatperson E. Anregungen zur Festsetzung von Höhen und Festsetzung von 2 unabhängigen Stellplätzen je

			Wohneinheit. Eine Begrenzung der Wohneinheiten soll nicht erfolgen.
5	Privatperson L – Im Klausgarten	1.5.2018	Anregung identisch mit Lfd.-Nr. 7 - Privatperson G. Bedenken und Ablehnung des BP 93/1 aufgrund diverser Einschränkungen für Eigentümer (Anzahl der WE, Baugrenzen, Art der baulichen Nutzung).
6	Privatperson M – Im Klausgarten	2.5.2018	Anregung identisch mit Lfd.-Nr. 3 - Privatperson J.
7	Privatperson N – Braschoser Straße	2.5.2018	Bedenken gegenüber dem BP, da ein denkmalgeschütztes Gebäude ohne Baufenster versehen wurde.
8	Privatpersonen O – Arbeitskreis	3.5.2018	Anregung vergleichbar mit 2.1 Lfd.-Nr. 1 – Privatpersonen A. Bedenken gegenüber diverser Festsetzungen im Plangebiet (Anzahl der Vollgeschosse, Anregung zu First- und Traufhöhen, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Stellplätze je WE)
9	Privatperson P – Auf dem Welef	4.5.2018	Unterteilung des reinen Wohngebietes in WR 1 und WR 2, mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten, ist nicht nachvollziehbar. Anregung zur Reduzierung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet und Forderung von 2 Stellplätzen je WE.
10	Privatperson Q – Auf dem Kälberhof, Lohmar	4.5.2018	Es wird ein Entwurfsvorschlag für den östlichen Bereich des Plangebietes gemacht, mit Ergänzung eines weiteren Baufensters.
11	Privatperson R – Kaiserstraße	4.5.2018	Bedenken an der Notwendigkeit des Bebauungsplanes. Anregung einer Vergrößerung der Baufenstergrößen. Grundeigentum und Flächenverfügbarkeit wird mit der Planung deutlich eingeschränkt.

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Untere Denkmalbehörde Stadtverwaltung Siegburg Amt 611 – Denkmalschutz	29.3.2018	Es wurde auf drei Baudenkmäler innerhalb des Plangebietes hingewiesen.

2	AöR Abwasser	5.4.2018	Das Plangebiet entwässert im Mischwassersystem und liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Wahnbachtalsperre.
3	Kampfmittelbeseitigungsdienst	10.4.2018	Es konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln gefunden werden.
4	Wahnbachtalsperrenverein	19.4.2018	Es wurden Hinweise auf die Wasserschutzgebietsverordnung, die Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Wasserschutzgebietes, auf mögliche verstärkte Versiegelung in den Wohngebieten und auf die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben innerhalb eines Wasserschutzgebietes hingewiesen.
5	Flughafen Köln/Bonn	27.4.2018	Es wurde auf Lärmimmissionen durch den Flugverkehr hingewiesen und angeregt passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Außerdem sollten lärmschutzbedingt Nutzungskonflikte mit Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet vermieden werden, indem diese Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
6	Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz	2.5.2018	Es wurde angeregt die Themen Erneuerbare Energien und Natur, Landschafts- und Artenschutz im Plangebiet zu behandeln. Außerdem wurde auf weitere Themen hingewiesen, die im Rahmen des Dorfentwicklungskonzeptes behandelt werden könnten.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung vorgenommen worden:

- Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet
- Angaben zu den Themen Baugrenzen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- Baugestalterische Festsetzungen
- Hinweise zu den Themen Fluglärm und Kampfmittel
- Ergänzungen zum Thema Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zeitraum vom 9.7. bis zum 17.8.2018 wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 4.7.2018.

Im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung wurde eine Stellungnahme erfasst.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson S – Im Klausgarten	12.8.2018	Es werden Anregungen gemacht die Baugrenzen auf das Maß von 14 x 17 m zu vergrößern, wie im unteren Klausgarten. Des Weiteren werden Fragen zu Nebenanlagen und Kosten gestellt.

Im Rahmen der Auswertung wurde der Entwurf weiterentwickelt und es sind im Wesentlichen folgende Änderungen und Ergänzungen im Textteil des Bebauungsplanes und in der Planbegründung vorgenommen worden:

- Änderung der max. Anzahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
- max. zulässige First- und Traufhöhen
- Hinweise zur Abfallwirtschaft und zum Natur-, Landschafts- und Artenschutz
- Ergänzungen zur Geländeoberfläche, zu örtlichen Bauvorschriften und zum Thema Klimaschutz

Nach Beschluss der Offenlegung des Planentwurfes in der Planungsausschusssitzung am 19.11.2018 wurde der Zeitraum der Offenlegung und Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 am 9.1.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlage hat im Zeitraum vom 17.1.2019 bis zum 23.2.2019 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.1.2019 beteiligt und über die Offenlage informiert.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen zum Plangebiet eingegangen:

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson T – Platanenweg (Lohmar)	11.11.2018	Anregungen zu Vollgeschossigkeit und Drempel. Befürwortung für drei WE je Einzelhaus.
2	Privatperson U – Im Klausgarten	17.1.2019	Es sollen zwei Stellplätze je WE festgesetzt werden.
3	Privatperson V – Im Klausgarten	19.2.2019	Anregungen zu Anpassung der Festsetzungen an die neue BauO NRW, Stellplätze, Vorgärten und Gewerbe im WR.
4	Privatperson W – Im Klausgarten	21.2.2019	Es sollen zwei Stellplätze je WE festgesetzt werden.

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Untere Denkmalbehörde Stadtverwaltung Siegburg Amt 611 – Denkmalschutz	17.1.2019	Keine Bedenken.
2	Polizei Rhein-Sieg-Kreis	17.1.2019	Keine Bedenken.
3	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt 	17.1.2019	Keine Bedenken.
4	Wahnbachtalsperrenverband	21.1.2019	Die Anregungen wurden berücksichtigt, es bestehen keine Bedenken.
5	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Bezirksregierung Düsseldorf	22.1.2019	Die Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich. Keine Bedenken.
6	Unitymedia NRW GmbH	23.1.2019	Keine Bedenken. Neu- und Mitverlegungen sind derzeit nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia GmbH. Kabelschutzanweisung ist zu beachten.
7	Landwirtschaftskammer NRW	25.1.2019	Keine Bedenken.
8	RSAG AöR	29.1.2019	Keine Bedenken.
9	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	7.2.2019	Keine weiteren Anregungen.
10	Amprion	11.2.2019	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen. Keine Bedenken.

11	Pfarrverein Braschoß der Kath. Kirche St. Mariä Namen	18.2.2019	Es wird die Parkplatzsituation in der Braschosser Straße und in den Nebenstraßen bemängelt.
12	DFS – Deutsche Flugsicherung	18.2.2019	Die Belange des DFS bez. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) werden formal berührt. Gegen die Art [der baulichen Nutzung] und die Höhe [der Gebäude] bestehen keine Bedenken.
13	Handwerkskammer zu Köln	21.2.2019	Es wird angeregt das reine Wohngebiet (WR) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu ändern.
14	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	25.2.2019	Keine Bedenken.
15	Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH	26.2.2019	Es sind keine betrieblichen Anlagen durch den Bebauungsplan 93/1 betroffen.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 25.6.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93/1 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen. Die erneute Offenlage wurde am 28.8.2019 ortsüblich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 5.9.2019 bis zum 11.10.2019 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB sind folgende Stellungnahmen zum Plangebiet eingegangen.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson Y – Neue Poststraße	10.10.2019	Diverse Einwände gegen den Bebauungsplan. Anregungen zu Ergänzung von überbaubaren Flächen und Erweiterung des Plangebiets in südlicher Richtung.

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	11.9.2019	Keine weiteren Anregungen.

2. Behandlung der eingegangenen Stellungnahme

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde eine Stellungnahme mit diversen Einwänden gegen den Bebauungsplan Nr. 93/1 eingereicht. Die Einwände beziehen sich auf die Angaben der unteren Bezugshöhe in den einzelnen Teilbereichen im WR und die Größe der überbaubaren Flächen. Diese seien mit 17,00 x 14,00 m nicht ausreichen groß dimensioniert. Die meisten Gebäude im Plangebiet sind sogar kleiner dimensioniert. Des Weiteren wurde angeregt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die südlichen Flurstücke 92, 93, 94 und 95 zu erweitern. Diese befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. §

35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Weiterhin gibt es ein Urteil des Verwaltungsgerichts Köln vom 16.9.2009, welches den Bereich als Außenbereich bestätigt.

Da der Bebauungsplan, einschließlich textlicher Festsetzungen, ansonsten unverändert geblieben ist, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan Nr. 93/1 nun als Satzung zu beschließen.

Weitere Einzelheiten sind den Anlagen dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Kosten der erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachung stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Leitziel B – Die familienfreundliche und soziale Stadt

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität

Strategisches Ziel Nr. 4 – Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Strategisches Ziel Nr. 8 – Siegburg gewährleistet gesicherte soziale Lebensbedingungen für alle

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer umweltverträglichen, städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt beschließt nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, die im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93/1 vorgebrachten Stellungnahmen, wie in Anlage A dargestellt, zu behandeln.
2. Der Rat der Stadt erklärt sich mit der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93/1 einverstanden.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 93/1 mit der zugehörigen Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Siegburg, 19.11.2019

Anlagen:

Anlagen:

Anlage A – Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung mit
Beschlussvorschlag

Anlage B – Planzeichnung

Anlage C – Textliche Festsetzungen

Anlage D – Begründung

Anlage E – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Diplom-Biologe Dr. rer. Nat. Olaf Denz)