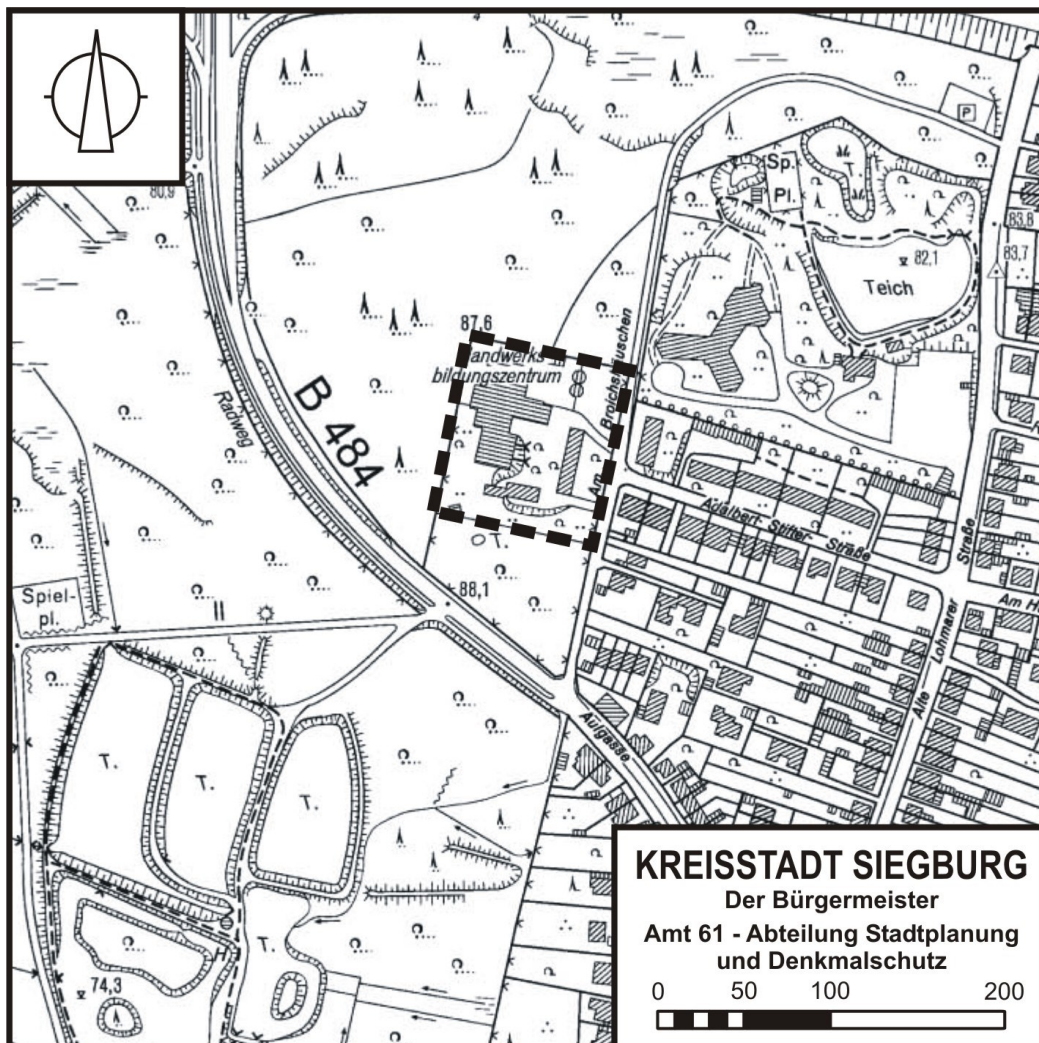


Nachtrag Nr. 2

Gremium:	Rat der Kreisstadt Siegburg	X	Öffentliche Sitzung Nichtöffentliche Sitzung
Sitzung am:	15.7.2010		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16/2
Plangebiet: Grundstücksbereich westlich der Straße "Am Broichshäuschen"
 - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 12 Abs. 2 BauGB
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



Sachverhalt:

Mit dem anliegend abgedruckten Schreiben vom 06.07.2010 beantragt die Dohle Vermögensverwaltungsgesellschaft I GbR, Alte Lohmarer Straße 59, 53721 Siegburg (nachfolgend Vorhabenträger genannt) die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB.

Mittels des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnbauprojektes im Bereich des im Eigentum des Vorhabenträgers stehende 0,9 Hektar große Flurstück 1758 in der Gemarkung Siegburg, Flur 1, westlich der Straße „Am Broichshäuschen“, geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das im Übersichtsplan markierte Flurstück 1758 bereits als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich. Die Wohnbaufläche grenzt an „Flächen für Wald“ an.

Im Plangebiet richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Das Flurstück 1758 liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, grenzt aber an ein im Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises festgesetztes Landschaftsschutzgebiet an.

Der mit der Stadtverwaltung bereits abgestimmte städtebauliche Entwurf des vom Vorhabenträger beauftragten Architekturbüros Baumann & Schmitz, Flandrische Straße 12-14, 50674 Köln ist der Vorlage beigefügt.

Das geplante Vorhaben wird von den Entwurfsverfassern folgendermaßen beschrieben (Text der Anlage 3 zum Antrag des Vorhabenträgers):

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16/2

„Am Broichshäuschen“ 13 – 19 in 53721 Siegburg

M a ß n a h m e n b e s c h r e i b u n g

1.) Planungsanlass

Die Dohle Vermögensverwaltungsgesellschaft I GbR beabsichtigt, die in ihrem Eigentum befindliche Liegenschaft der Kreishandwerkerschaft zu bebauen.

Zur Durchführung dieser Maßnahme sollen die bisherigen Aufbauten wie Wohnheim für Auszubildende, Kantine/ Küchegebäude sowie Werkstätten und Nebengebäude abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit zentraler Tiefgarage ersetzt werden.

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht nicht. Der gültige Flächennutzungsplan weist für dieses Gelände Wohnnutzung aus.

Da das geplante Vorhaben unmittelbar an bestehende Waldflächen grenzt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens.

2.) Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes wurde bislang ein Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft betrieben. Zu diesem Ausbildungszentrum gehören Werkstätten, Wohnheim für Auszubildende, Kantinen und Küchegebäude sowie sonstige Nebengebäude.

Alle vorgenannten Aufbauten und Befestigungen werden einschließlich der Fundamente abgebrochen.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Straße „Am Broichshäuschen“ erschlossen. An diese angebunden ist eine Tiefgarage mit ca. 65 Stellplätzen, an die die geplanten vier Wohngebäude im Untergeschoß direkt angebunden sind. Die ebenfalls geplanten 25 Außen-Stellplätze werden über die Straße „Am Broichshäuschen“ erschlossen; sie sind entlang der Straße und am nordöstlichen Grundstücksrand angeordnet.

Die Wohngebäude orientieren sich mit den geplanten drei Vollgeschossen und dem Staffelgeschoß an die vorhandene umliegende dreigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach. Die Orientierung der Wohnräume erfolgt ausschließlich Richtung Süd/ Südwest.

Da jedes Gebäude an die gemeinsame Tiefgarage angeschlossen ist, soll die ebenerdige Erschließung nur fußläufig und vor allem barrierefrei erfolgen. Der sonstige Fahrverkehr auf dem Grundstück zu den vier Gebäuden beschränkt sich auf Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie auf Anlieferungen und sonstige Transporte.

Die zurzeit noch vorhandenen ausgedehnten Verkehrsflächen werden in erheblichem Maße entsiegelt, der Übergang zum angrenzenden Waldgebiet wird naturgerechter gestaltet.

In jedem der vier Wohngebäude sind folgende Wohnungstypen und -größen geplant:

pro Wohngebäude

4 Stadthäuser, 2-geschossig,	insgesamt bei 4 Gebäuden	16 Stadthäuser
1 x 1-Raum-Wohnung,	insgesamt bei 4 Gebäuden	4 Wohnungen
2 x 2-Raum-Wohnungen,	insgesamt bei 4 Gebäuden	8 Wohnungen
4 x 3-Raum-Wohnungen,	insgesamt bei 4 Gebäuden	16 Wohnungen
1 x 4-Raum-Wohnung und,	insgesamt bei 4 Gebäuden	4 Wohnungen
1 x 5-Raum-Wohnung,	insgesamt bei 4 Gebäuden	4 Wohnungen

i n s g e s a m t

52 Wohnungen/Stadthäuser

Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 40 qm bis ca. 130 qm. Alle Wohnungen erhalten ausgedehnte Terrassen und Balkone, die ausschließlich nach Süden bzw. Südwesten orientiert sind. Das geplante Wohnungsangebot ermöglicht das Zusammenleben verschiedener Generationen, so können z. B. Familien das Stadthaus nutzen und Großeltern oder Eltern die benachbarten Geschoßwohnungen.

Energetisch berücksichtigt die Baumaßnahme alle planungs- und bautechnischen Belange, die die neueste Energieeinsparungsverordnung fordert. Hierzu gehört planungstechnisch die Ausrichtung großflächiger Fensteranlagen, nach Süden und Südwesten sowie auf das notwendige Maß reduzierte Öffnungen nach Norden. Die Außendämmung der Gebäude ist so umfassend geplant, dass die Beheizung über Wärmepumpen sinnvoll realisierbar ist. Die Dichtigkeit der Gebäudehülle erfordert den Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung. Durch die damit verbundene

Wärmerückgewinnung wird nicht nur der Anteil der Primärenergie erheblich verringert, sondern insbesondere das Raumklima und somit das Behaglichkeitsgefühl verbessert. Alle vorgenannten Maßnahmen führen im Ergebnis zu einem vollständigen Verzicht auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen und reduzieren somit in erheblichem Maße die Betriebskosten der Wohnungsnutzer.

Das allseitig zurückgesetzte Staffelgeschoß beherbergt zwei 3-Raum-Wohnungen mit nach Süden orientierten Dachterrassen. Das ebenfalls nach Süden ansteigende Pultdach schließt das ca. 13 m hohe Gebäude einerseits ab, andererseits verleiht es dem Gesamtgebäude durch die auskragenden Dachteile die notwendige Leichtigkeit. Im Gegensatz dazu sind die Vollgeschosse abgesetzt und ablesbar. Durch den bewußt gewählten Materialwechsel zwischen den Vollgeschossen und dem Staffelgeschoß wird die Ablesbarkeit nochmals betont.

Die direkte Anbindung des Untergeschosses an die Tiefgarage ermöglicht insbesondere Rollstuhlfahrern über die Aufzugsanlage einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Selbst die Stadthäuser sind über das Untergeschoß direkt mit dem Tiefgaragengeschoß verbunden. Der vorhandene Geländeverlauf wird von der Tiefgarage übernommen und ermöglicht auf diese Weise, die Garage nach Westen zu öffnen, um Tageslicht und natürliche Belüftung sicher zu stellen. Die Tiefgaragenzufahrt ist nach ca. 30 m ab Straßenbegrenzungslinie vollständig überdeckt. Mit dieser Maßnahme werden Belästigungen für die vorhandene und geplante Bebauung ausgeschlossen.

Die Lage der Baukörper und der Tiefgarage nimmt in weiten Teilen Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand und erhält auf diese Weise den Gesamteindruck eines stark durchgrünten Geländes.

3.) Erschließungssituation

Erschlossen wird das Bauvorhaben durch die vorhandene Straße „Am Broichshäuschen“, über die jahrzehntelang die Verkehre der Ausbildungsstätte und der vorhandenen Wohnbebauung abgewickelt wurden bzw. werden.

Die inzwischen vorliegende verkehrstechnische Stellungnahme des Ingenieurbüro Stelter kommt zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsbelastung aus der ehemaligen Nutzung als Ausbildungszentrum mit 75 Kfz/ Spitzenstunde erheblich höher war als die bei der geplanten Wohnbebauung mit 50 Kfz/ Spitzenstunde.

4.) Immission/ Emission

Zur Beurteilung der Immissions-/ Emissionssituation wird der Standort und seine Umgebung lärmtechnisch begutachtet. Die immissionsschutzrechtliche Anforderung der TA-Lärm bildet dabei die Grundlage. Die gegebenen Immissionen aus Fluglärm und Fahrverkehr werden bei der Ausgestaltung der geplanten Wohnbebauung planungs- und bautechnisch berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Wohnbebauung gegenüber der benachbarten Straßen- und Flugverkehrssituation wird in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft und nachgewiesen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Abgesehen von den Kosten für die amtlichen Bekanntmachungen, die von der Stadt Siegburg übernommen werden, trägt der Vorhabenträger alle Kosten des Aufstellungsverfahrens.

Die Realisierung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt. Der Vorhabenträger trägt auch alle im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes anfallenden Kosten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16/2 gem. § 12 BauGB für das im Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie markierte, 0,9 Hektar große Grundstücks westlich der Straße „Am Broichshäuschen“ (Gemarkung Siegburg, Flur 1, Flurstück 1758) gem. Antrag der Dohle Vermögensverwaltungsgesellschaft I GbR, Alte Lohmarer Straße 59, 53721 Siegburg, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eine Wohnbauprojektes mit vier mehrgeschossigen Wohngebäuden (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) und einer Gemeinschaftstiefgarage.
2. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16/2 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 14.7.2010