

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 11/1 *(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)*

**Grundstück der katholischen
Kirchengemeinde „Am Kannenofen“
(sog. Pferdewiese)
am nördlichen Rand des Siegburger
Zentrums**

Begründung Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
5. Bisherige und derzeitige Nutzung
6. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1 Grundflächenzahl
 - 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
 - 7.5 Verkehrsflächen
 - 7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
 - 7.6.1 Dachgestaltung
 - 7.6.2 Standplätze für Abfallbehälter
8. Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 9.3. Abfallentsorgung
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Belange des Artenschutzes
12. Lärmimmissionen
13. Bodendenkmalschutz
14. Bodenordnung und Kosten

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 07.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 11/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.03. bis einschließlich 07.04.2017 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.03. bis einschließlich 28.04.2017 statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht. Von behördlicher Seite wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- Im Textteil des Bebauungsplanes wurden max. zul. First- und Traufhöhen festgesetzt.
- In die Bebauungsplanbegründung wurde ein Hinweis zum bestehenden Erbbaurechtsvertrag zwischen der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius und der Stadt Siegburg aufgenommen.
- In den Textteil des Bebauungsplans und in die Bebauungsplanbegründung wurde ein ergänzender Hinweis zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung aufgenommen.
- In den Textteil des Bebauungsplanes wurde ein Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen.
- In den Textteil des Bebauungsplans und in die Bebauungsplanbegründung wurde ein ergänzender Hinweis zum Bodendenkmalschutz aufgenommen.
- In den Textteil des Bebauungsplans wurde ein ergänzender Hinweis zum Thema Abfallwirtschaft aufgenommen.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am 19.06.2017 mit dem Entwurf des BP 11/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 06.07.2017 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 28.06.2017.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07.2017 bis 18.08.2017 statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite keine Stellungnahmen vorgebracht. Von behördlicher Seite wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben. Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf wurden nicht mehr vorgenommen.

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.09.2017 beraten.

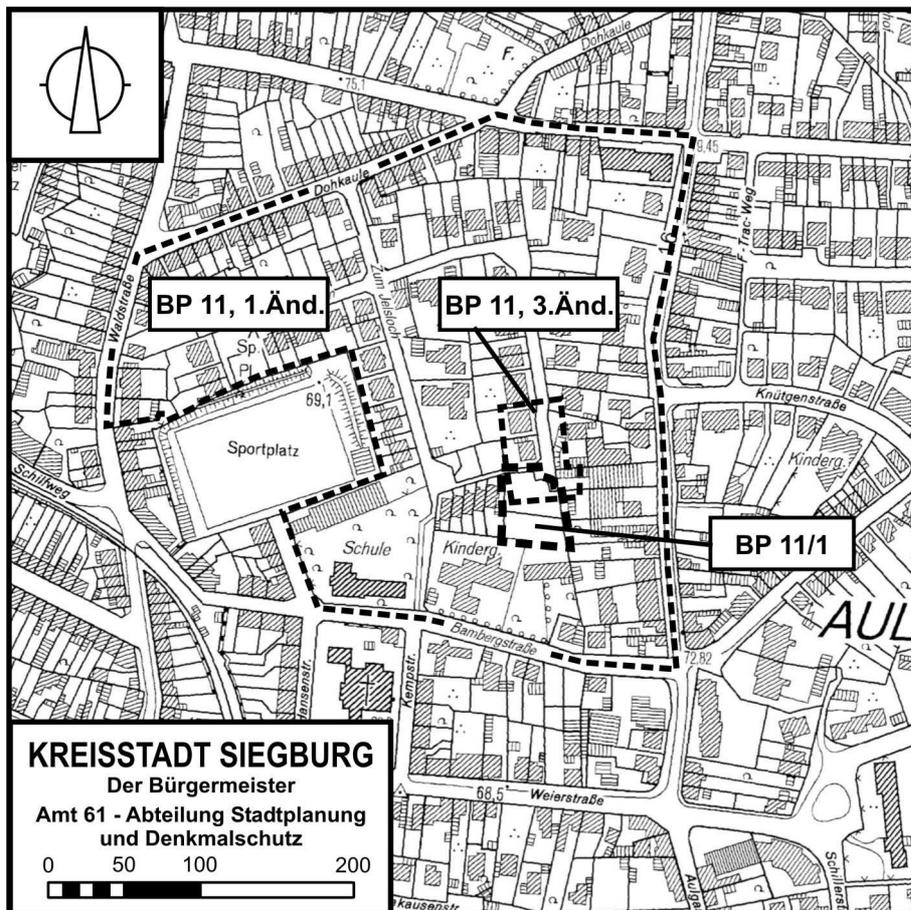
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 12.10.2017 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 11/1 trat am 15.11.2017 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siegburger Zentrums und umfasst eine ca. 1.700 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2. Es befindet sich südlich der Straße „Am Kannenofen“ zwischen der Bebauung westlich der Aulgasse, der Kindertagesstätte „St. Anno“ (Bambergstraße 31) und der katholischen Altentagesstätte (Bambergstraße 39) nördlich der Bambergstraße und der südlich der Straße Zum Jelsloch gelegenen Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/1 ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 ist die neu errichtete städtische Unterkunft zur Unterbringung von ca. 50 Flüchtlingen auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius „Am Kannenofen“ (ehemalige Pferdewiese) gem. Ratsbeschluss vom 17.03.2016.

Zur frühzeitigen Vorbereitung der Unterbringung dauerhaft der Stadt zugewiesener Flüchtlinge hat die Verwaltung bereits im Frühjahr 2016 Potenzialstandorte für den Bau von Flüchtlingsunterkünften in Siegburg für bis zu 250 Menschen untersucht und bewertet. Dies unter Berücksichtigung der Entscheidung, entgegen der ursprünglichen Planung das ehemalige Schwesternwohnheim der HELIOS Gruppe nicht als Wohngebäude für Flüchtlinge anzumieten. Die Verhandlungen wurden zunächst zurückgestellt, nachdem die finanziellen Zusagen zur Unterbringung von Flüchtlingen durch das Land in 2016 nicht umgesetzt wurden, insbesondere jedoch, weil durch eine Konzentration von bis zu 250 Menschen in dem achtstöckigen Gebäude die Entstehung eines sozialen Brennpunktes nicht hätte ausgeschlossen werden können.

Gem. Ratsbeschluss vom 17.03.2016 wurden seitens der Stadt an den nachfolgend bezeichneten drei Standorten Unterkunftsgebäuden in Holztafelbauweise auf der Grundlage des Angebotes der Fa. Terhalle errichtet:

- Grundstück Frankfurter Straße/ Ecke Mühlengrabenstraße
- Grundstück Am Kannenofen (sog. Pferdewiese)
- städtische Fläche Am Stadion nach Abriss der vorhandenen Übergangsgebäude

Um alle Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die aktuelle Situation der Unterbringung der Flüchtlinge in Siegburg informieren zu können, lud der Bürgermeister zu mehreren Informationsveranstaltungen ein. Der Auswahl der drei Flächen mit einer Gesamtaufnahmekapazität von bis zu 250 Flüchtlingen lagen insbesondere folgende Kriterien zugrunde: Beibehaltung der dezentralen Planung in allen Stadtteilen, möglichst gleichmäßige zahlenmäßige Verteilung der Flüchtlinge unter Berücksichtigung der Stadtteil- bzw. Siedlungsgröße und damit eine sozialverträgliche Unterbringung in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten und Schulen.

Die Baugenehmigung zum Neubau der Flüchtlingsunterkunft wurde am 16.09.2016 erteilt. Die derzeit in Kraft befindlichen Bebauungspläne setzen für das Grundstück „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest, für den nördlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, für den südlichen Teilbereich mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“. Eine Flüchtlingsunterkunft ist demgemäß im nördlichen Bereich als „Anlage für soziale Zwecke“ nach geltendem Planungsrecht allgemein zulässig. Für den südlichen Bereich war im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von den Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich, da die festgesetzte Zweckbestimmung nicht dem Vorhaben entspricht. In diesem Zusammenhang fanden die Sonderregelungen des § 246 Abs. 12 Baugesetzbuch (BauGB) „Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte“ Anwendung. Demgemäß kann für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da das Grundstück auch zukünftig für kirchliche Nutzungen keine Verwendung mehr finden wird und die Entwicklung zu Wohnbaufläche im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ist, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 die planungsrechtliche Situation der Bestandsbebauung angepasst werden und anstelle von „Fläche für Gemeinbedarf“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Wird der Wohnraum in den Folgejahren für Flüchtlinge nicht mehr benötigt, ist eine Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt möglich, eine Nutzungsänderung der bestehenden Bebauung zu Wohnzwecken wäre planungsrechtlich zulässig.

Die Stadt Siegburg nutzt das Grundstück im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages zwischen der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius, Siegburg, und der Stadt Siegburg, der am 06.07.2016 verhandelt worden ist (Urkundenrolle Nummer 1139/2016 H). Einzelheiten können dem Vertrag entnommen werden.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Auszug aus dem Regionalplan



Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich des BP 11/1 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Durch die Planung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Da die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt, wird auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt nachträglich im Wege der Berichtigung.

Die Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 24.03.2017 gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) beteiligt und um Bestätigung gebeten, dass der Bebauungsplan Nr. 11/1 gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sowie die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen stehen.

Mit Schreiben vom 27.04.2017 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 11/1 und die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Plangebiet: Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius Am Kannenofen - ehem. Pferdewiese - in der Siegburger Nordstadt) keine landesplanerischen Bedenken bestehen (siehe Anlage).

Stadt Siegburg



Flächennutzungsplan

Derzeitige Darstellung

8. Berichtigung - Entwurf - (Stand: Aug. 2016)

Planzeichenerklärung

W	WOHNBAUFLÄCHE	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	ÜBERÖRTLICHE oder ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE / AUTOBAHN
MI	MISCHGEBIET	SCHULE	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Fuß- UND RADWEG)
	GRÜNFLÄCHE	KIRCHE, KAPELLE	GRENZE DES ÄNDERUNGSGEBIETES
	SPORTPLATZ	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	

4.3 Bebauungsplan

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten für den südlichen Bereich bislang die Bestimmungen des seit dem 31.08.1983 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung einschließlich Ergänzung vom 14.10.1993, für den nördlichen Bereich die Festsetzungen des seit dem 26.04.1989 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11, 3. Änderung einschließlich deren Ergänzung vom 14.10.1993. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzt für den südlichen Plangebietsbereich „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzt für den nördlichen Bereich „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

5. Bisherige und derzeitige Nutzung

Das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde war bislang unbebaut und wurde ehemals als „Pferdewiese“ genutzt.

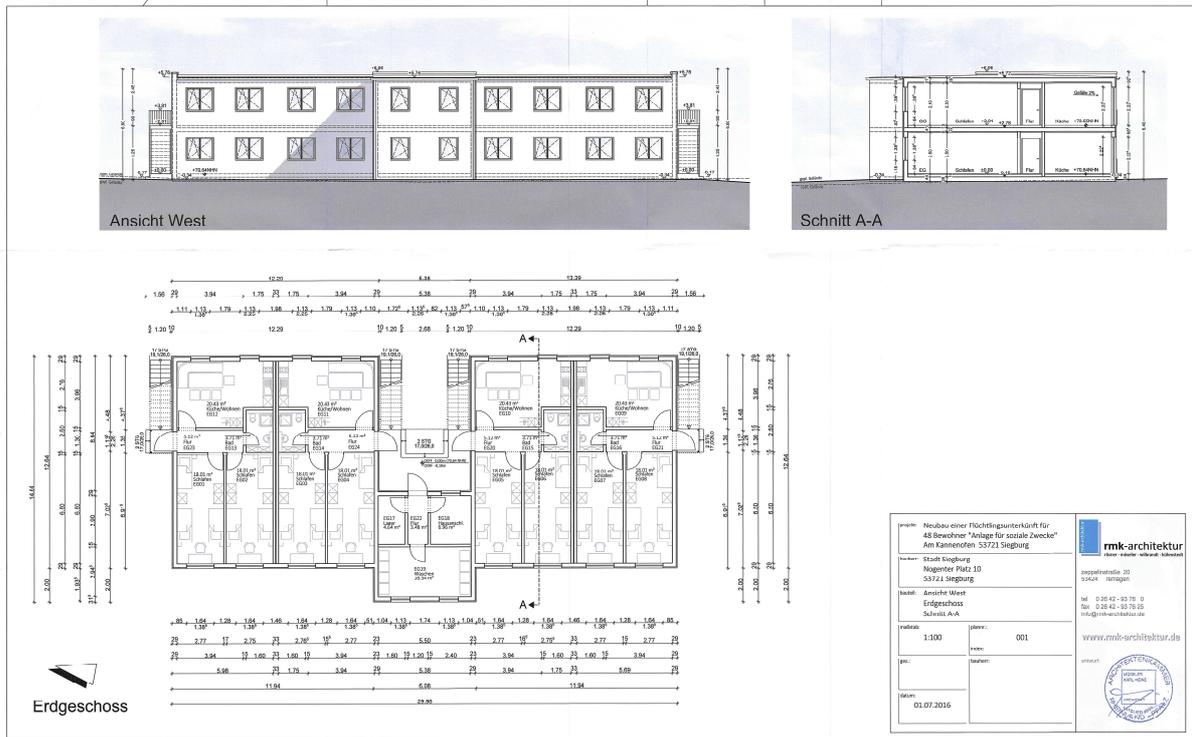


Luftbild-Schrägaufnahme, Aerowest 2013

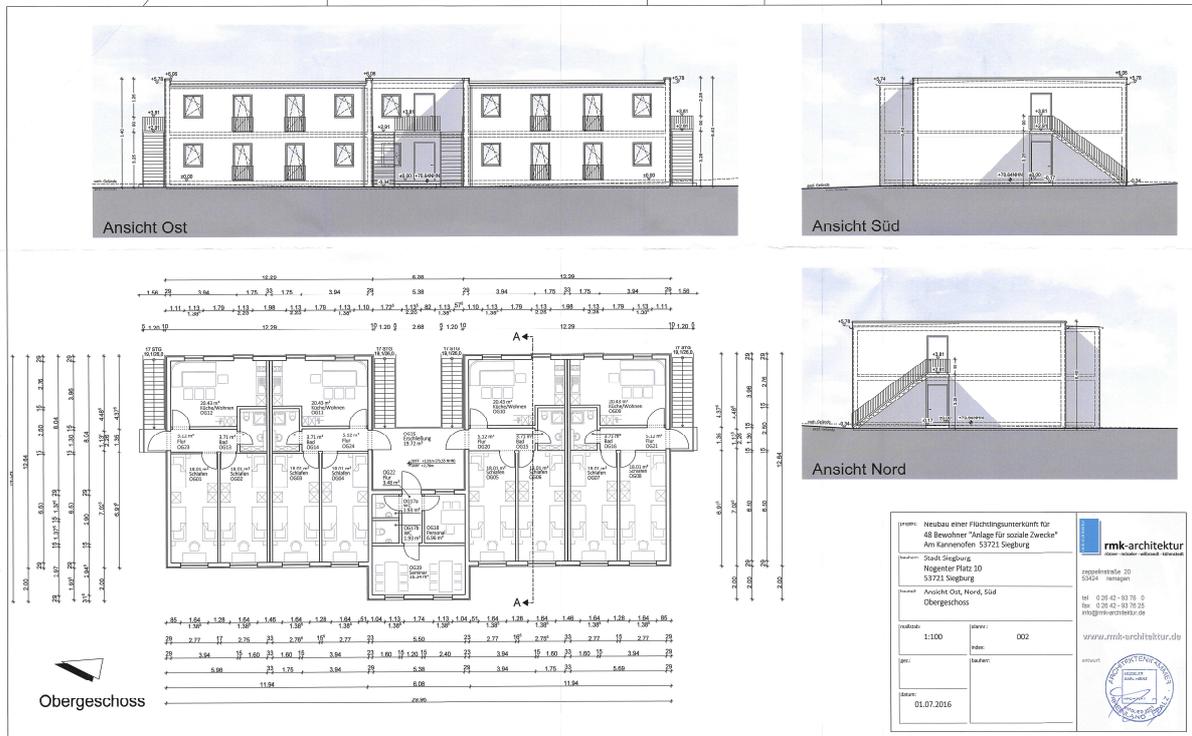
Im Herbst/Winter 2016/2017 wurde auf dem Areal ein zweigeschossiges Gebäude zur Unterbringung von ca. 50 Flüchtlingen in Holzbauweise errichtet. Es sind acht Wohnungen mit jeweils 65 Quadratmetern Fläche entstanden, die seit Februar 2017 bezugsfertig sind. Die Stadt beabsichtigt an diesem Standort vornehmlich die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien.



Übersichtsplan gem. Baugenehmigung vom 16.09.2016



Grundriss Erdgeschoss, Ansicht West und Schnittzeichnung gem. Baugenehmigung vom 16.09.2016



Grundriss Obergeschoss, Ansicht Ost und Schnittzeichnung gem. Baugenehmigung vom 16.09.2016

6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/1 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, da 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.

7. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/1 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung, dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung im nahen Umfeld entsprechend, „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorgesehenen Nutzungskonzept, das zunächst die Unterbringung von Flüchtlingen in einer Gemeinschaftsunterkunft (Anlage für soziale Zwecke) auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde vorsieht. Wird der Wohnraum in den Folgejahren für Flüchtlinge nicht mehr benötigt, ist eine Vermietung auf dem freien Wohnungsmarkt möglich.

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im WA zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im WA ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden, sofern mögliche Störungen der Wohnruhe durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) ausgeschlossen werden können.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) werden insbesondere aufgrund möglicher Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) im WA ausgeschlossen.

Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld und wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bestimmt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit einem Wert von 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb allgemeiner Wohngebiete und den Festsetzungen der angrenzenden Umgebung in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auch in Zukunft steuern zu können, wurde die Zahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der geplanten Kubatur des entstehenden Baukörpers zur Unterbringung von Flüchtlingen entsprechend, werden innerhalb des Plangebietes zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die Höhe der westlich sowie nördlich angrenzenden Bebauung sowie den Festsetzungen der an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung und 11, 3. Änderung.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude zukünftig ausschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, sollen in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse Wand- und Gebäudehöhen aufgenommen werden. Die gewählten Maße sollen unter Bezugnahme auf den Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes festgesetzt werden. Die Maße werden in der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen ergänzt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur innerhalb des Plangebietes und des nahen Umfeldes entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Bauweise der im Westen und im Norden an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung und nimmt Bezug auf die Festsetzungen der für diese Bereiche in Kraft befindlichen Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung und 11, 3. Änderung.

Im Plangebiet wird der Gebäudebestand der neu errichteten Flüchtlingsunterkunft durch Baugrenzen eingefasst und damit planungsrechtlich gesichert. Die überbaubare Fläche hat im Wesentlichen eine Bautiefe von 14 Metern - in Teilbereichen ist diese erweitert auf insgesamt 16,25 Meter - und eine Länge von 33 Metern. Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile grundsätzlich nicht überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist möglich durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Vordächer, Eingangstreppen etc.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carports) sowie Garagen sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Offene Stellplätze sind zudem innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ (St) zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen wirken und Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermeiden zu können.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung zu vermeiden, wird jedoch die Größe der Nebenanlagen in Summe auf max. 10 qm pro Baugrundstück begrenzt. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

Zum Schutz des Bodens und zur Wahrung des prägenden Vorgartencharakters sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Anlagen und Errichtungen zur Unterbringung von Abfallbehältern. Die Fläche der Standplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich wird nicht auf die Gesamtfläche der Nebenanlagen angerechnet.

7.5 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Straßenfläche (Teilfläche der Straße „Am Kannenofen“) wird als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, da sie als Gemeindestraße ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.

7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.6.1 Dachgestaltung

In Hinblick auf den Gebäudebestand im Umfeld des Plangebietes wird als Dachform für Hauptdächer und Hauptbaukörper „Satteldach“ mit einer Dachneigung von höchstens 45° festgesetzt. Flachdächer sind in Anlehnung an den genehmigten und neu entstandenen Baukörper innerhalb des Plangebietes (Neubau einer Flüchtlingsunterkunft Am Kannenofen) ebenso zulässig.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben und Zwerchhäusern bei geneigten Dächern soll die festgesetzte Geschoszahl am Gebäude ablesbar bleiben und die städtebaulichen Dimensionen gewahrt bleiben.

Insgesamt soll mittels der Festsetzungen zur Dachgestaltung erreicht werden, dass sich neue Baukörper möglichst verträglich in den baulichen Bestand einfügen. Grundlage für die Festsetzungen ist die in der Örtlichkeit vorzufindende Dachlandschaft.

Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung der Gebäude wird bei geneigten Dächern zugunsten eines individuellen Gestaltungsfreiraums verzichtet.

7.6.2 Standplätze für Abfallbehälter

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes werden in den Textteil des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung von Standplätzen für Abfallbehälter vorgenommen.

8. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Straße „Am Kannenofen“ erschlossen. Das Plangebiet ist über die Aulgasse an das überörtliche Straßennetz angebunden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist der öffentlichen Abwasseranlage zuzuführen. Die vorhandenen Kanalleitungen im öffentlichen Straßenraum sind im Hinblick auf die Nachverdichtung ausreichend dimensioniert.

9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der Straßen „Am Kannenofen“ und „Zum Jelsloch“ vorhanden.

9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen „Am Kannenofen“ entsorgt. Die vorhandenen Straßenflächen einschließlich Wendeanlage sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

10. 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

11. Belange des Artenschutzes

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind im Bebauungsplangebiet nicht ersichtlich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften wird in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen.

12. Lärmimmissionen

12.1 Fluglärm

Obwohl sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereiches gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011 befindet, sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigten durch Fluglärm nicht auszuschließen.

13. Bodendenkmalschutz

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/1 innerhalb des Bodendenkmals SU 172, mittelalterliche/neuzeitliche Töpferiesiedlung Aulgasse an seiner westlichen Grenze liegt. Bei Erdarbeiten kann es zur Aufdeckung von Siedlungsresten oder Töpferiabfallgruben kommen.

Einzelheiten hierzu sind im Vorfeld der Erdarbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Siegburg zu regeln.

Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) wird verwiesen (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern). Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

In Baugenehmigungsverfahren ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu beteiligen.

14. Bodenordnung und Kosten

Abgesehen von der öffentlichen Straßenfläche befinden sich die Grundstücke im Plangebiet in privatem Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Siegburg, 15.11.2017

gez. Guckelsberger

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt