

KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 41/3

Bereich zwischen Gartenstraße, An der Schlade, Augustastraße und Aggerstraße

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A

- 1) Verfahrensablauf
- 2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
- 4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
- 5) Planinhalt
- 6) Erschließung
- 7) Ver- und Entsorgung
- 8) Eingriff in den Naturhaushalt
- 9) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Ausgleichsmaßnahmen
- 10) Bodenordnung und Kosten

Teil B

- 11) Umweltbericht

Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Teil A

1) Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 24.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.01.2006 bis einschließlich 27.01.2006 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 30.06.2006 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Planungsausschuss in der Sitzung am 23.11.2006 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.01.2007.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 04.01.2007 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.01.2007 bis einschließlich 14.02.2007 statt. Aufgrund eines Formfehlers bei der öffentlichen Bekanntmachung wurde die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04. bis 30.05.2007 wiederholt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 13.09.2007 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 25.10.2007 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan trat am 14.11.2007 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Jahr 2004 wurden mehrere Anfragen an die Bauverwaltung gestellt, ob Grundstücksflächen, insbesondere entlang der Gartenstraße, im rückwärtigen Bereich baulich genutzt werden könnten. Die Verwaltung vertrat die Auffassung, dass sich eine Bebauung in sog. „Zweiter Reihe“ nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Mitte 2004 mußte die städtische Bauaufsicht nach Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Köln eine Baugenehmigung im Bereich der Aggerstraße für die Errichtung eines Doppelhauses in zweiter Reihe erteilen. Das Verwaltungsgericht verwies auf Berufungsfälle im Umfeld und empfahl der Stadt Siegburg, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um eine weitere bauliche Verdichtung im „Hinterland“ verhindern zu können.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern und den begrünten Innenbereich zu erhalten.

3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 41/3 umfasst eine ca. 3 Hektar große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 und 7, nordwestlich der Siegburger Zentrums, im Bereich zwischen Gartenstraße, An der Schlade, Augustastraße und Aggerstraße.

Die Grundstücke in diesem Bereich sind straßenbegleitend mit mehrgeschossigen, überwiegend wohnlich genutzten Gebäuden bebaut. Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wurden bauliche Anlagen errichtet. Außer einem freistehenden Wohnhaus sind hier eingeschossige Nebengebäude (Gartenlauben, Carports, Garagen), vereinzelt auch Schwimmbekken, zu finden. Die unbebauten Flächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt.



Luftbild (Frühjahr 2006)
ohne Maßstab

4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

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“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5) Planinhalt

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. von § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung.

Zulässig sind gem. BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen
- im Plangebiet ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie von Wand - und Firsthöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll eine bauliche Verdichtung im Randbereich des Plangebietes ermöglicht werden.

Anzahl der Vollgeschosse , Wand- und Firsthöhen

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, wurden in den Bebauungsplan drei Vollgeschosse als Höchstmaß aufgenommen. Darüber hinaus sind Wand- und Firsthöhen festgesetzt, um unverhältnismäßig große bzw. hohe Gebäude ausschließen zu können. Die Festsetzungen nehmen Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen, insbesondere der Mehrfamilienhäuser in den Eckbereichen des Plangebietes.

c) Bauweise

Dem Charakter des vorhandenen Wohngebietes entsprechend, wird auf der Westseite des Plangebietes die offene Bauweise, im übrigen Bereich die geschlossene Bauweise festgesetzt.

d) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen den Gebäudebestand entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen. Sie werden straßenseitig überwiegend durch „Baulinien“ begrenzt, auf denen gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Die rückwärtigen und seitlichen Abgrenzungen werden durch „Baugrenzen“ bestimmt, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen. Die Lage der rückwärtigen Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden mit größeren Bautiefen. Aufgrund der großen Länge vieler Grundstücke werden die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von rund 20 Metern festgelegt. Im Bereich der Gebäude mit weniger großen Bautiefen ergeben sich dadurch Erweiterungsmöglichkeit durch Anbauten. Da die Grundstücksflächen entlang der Straße „An der Schlade“ erheblich kleiner sind, werden hier die überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 14 Metern festgesetzt, so dass Gebäude, an die noch nicht angebaut wurde, im rückwärtigen Bereich erweitert werden können.

Die Grundstücksbereiche im Inneren des Wohnquartiers sind nicht überbaubar.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, bleiben rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

e) Nebenanlagen

Um Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen weitestgehend verhindern zu können, sind Nebenanlagen, wie beispielsweise Gartenlauben, außerhalb der überbaubaren Flächen nur eingeschränkt zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen gibt es keinerlei Einschränkung.

f) Garagen, Carports und offene Pkw-Stellplätze

Aus dem v.g. Grund (Verhinderung der Versiegelung) ist auch die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Pkw-Stellplätzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt.

Darüber hinaus sollen durch die Festsetzung Beeinträchtigungen der Freiraumqualität durch Immissionen (Geräusche, Abgase) im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen vermieden werden.

g) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um eine negative Beeinflussung des Erscheinungsbildes im jeweiligen Straßenzug ausschließen zu können, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

6) Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen „An der Schlade“, „Aggerstraße“, „Augustastrasse“ und „Gartenstraße“, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

7) Ver- und Entsorgung

a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Bereich „An der Schlade“ über den vorhandenen Mischwasserkanal beseitigt, im Bereich der Aggerstraße, der Augustastrasse und der Gartenstraße separat abgeleitet (Trennsystem). Änderungen im Bereich der Kanalleitungen sind nicht erforderlich.

b) Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind vorhanden. Änderungen sind nicht erforderlich.

c) Abfallentsorgung

Änderungen im Bereich der Abfallentsorgung sind nicht erforderlich.

8) Eingriffe in den Naturhaushalt

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Anschluss sind die voraussichtlichen Auswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde in der Abwägung der Belange berücksichtigt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Planbegründung (Teil B).

Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Randbereich des Plangebietes möglich. Die Bodenversiegelung kann sich innerhalb der überbaubaren Flächen von derzeit 71% auf 100% erhöhen. Auf das gesamte Plangebiet bezogen, ergibt sich somit eine Gesamtversiegelung von 35%.

Zur Reduzierung der Eingriffswirkungen sind entsprechende Festsetzungen, z.B. zur Begrünung von Tiefgaragen, in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

Der innen liegende Bereich (Gartenflächen) ist nicht Bestandteil der Eingriffsbilanzierung, da hier keine Veränderungen stattfinden.

9) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Ausgleichsmaßnahmen

Der anliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag bildet die Grundlage für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die durch die v. g. Eingriffe anzunehmenden Biotopwertverluste entstehen im Wesentlichen durch die Neuversiegelung von Flächen und die Umwandlung vorhandener Biotope im Bereich der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Der aus dem Eingriff resultierende Kompensationsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert. Mit der Pflanzung von Obstbäumen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu 97% ausgeglichen.

10) Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Siegburg, 14.11.2007

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung