

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 50/5

(Vorentwurf Stand: Februar 2023)

**Bereich zwischen Wilhelmstraße und der
Straße Haufeld im Siegburger Zentrum**

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 Planungsrecht
5. Derzeitige Nutzung
6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
7. Planinhalt
 - 7.1. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.3 Bauweise
8. Masterplan Haufeld
9. Erschließung
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
11. Lärmimmissionen
 - 11.1 Straßenverkehrslärm
 - 11.2 Fluglärm
12. Bodenordnung und Kosten

Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 50/5 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im ... Verfahren gemäß §.... BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

1. ...
2. ...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am, mit dem Entwurf des BP 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 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am

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

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen vorgebracht.

.....

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

.....

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

Der Bebauungsplan Nr. 50/5 trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Zentrum und wird östlich von der Wilhelmstraße und westlich von der Straße Haufeld eingfasst und grenzt nördlich und südlich an gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung und Gewerbe. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.500 qm in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstück 4077 und befindet sich im Untersuchungsraum des Masterplans Haufeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingfasst.

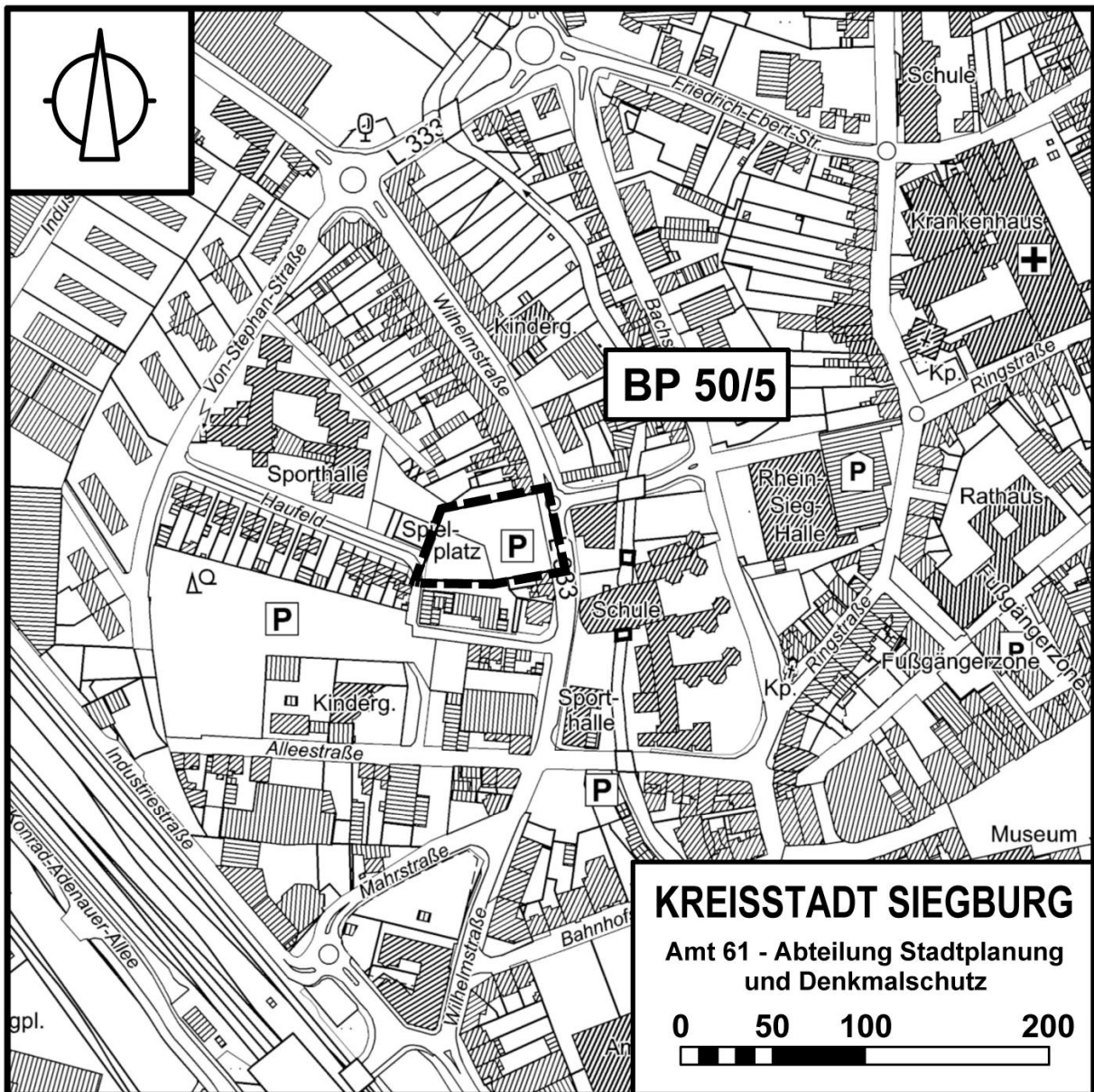


Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 50/5

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die geplante Neuerrichtung einer Vierfach-Sporthalle. Eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Busse und Miessen hatte zuvor ergeben, dass der Durchführungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1956 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist.

Auf Grundlage der nun vorliegenden, detaillierteren Sporthallenvarianten (Option 1 und 2), ist eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB durch die o.g. Kanzlei in Hinblick auf die Gebäudehöhe von Option 1 von ca. 15.40 Metern bzw. die Gebäudetiefe von Option 2 von ca. 46 Metern ausgeschlossen worden.

Die im Übersichtsplan markierte, ca. 2.500 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, Flurstück 4077 und wird östlich von der Wilhelmstraße und westlich von der Straße Haufeld eingefasst und grenzt nördlich und südlich an gemischte Nutzungen mit Wohnbebauung, Gewerbe und Gastronomie. Zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich auf dem städtischen Grundstück eine Schotterfläche, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

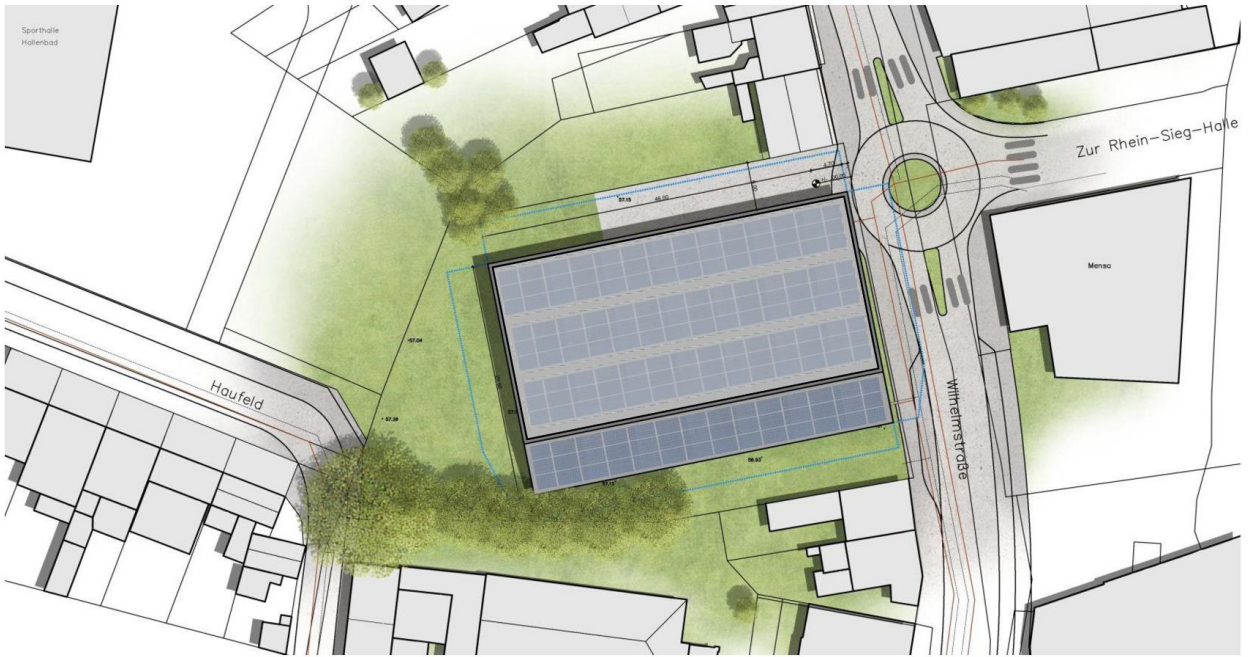


Abb. 4: Lageplan Option 2 (Quelle: Architekturbüro heinlewischer, Köln)

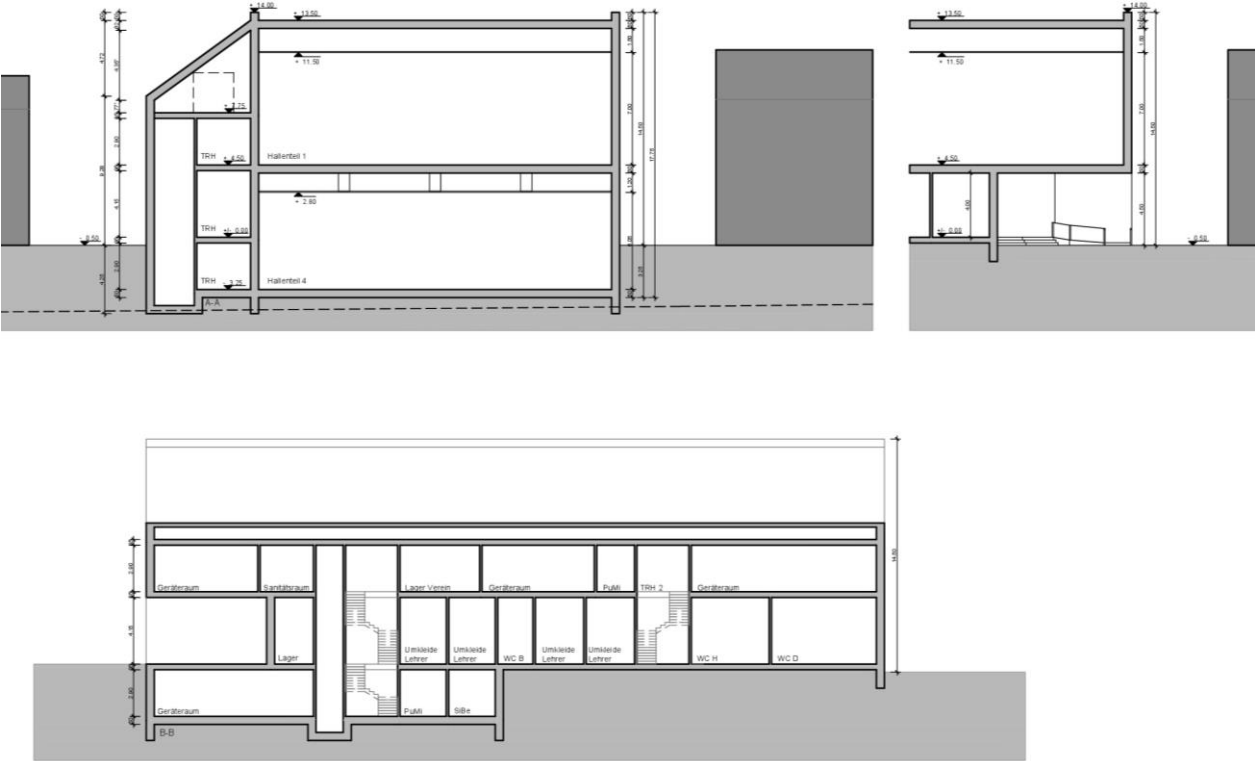


Abb. 5: Schnitte Option 2 (Quelle: Architekturbüro heinlewischer, Köln)

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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



Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

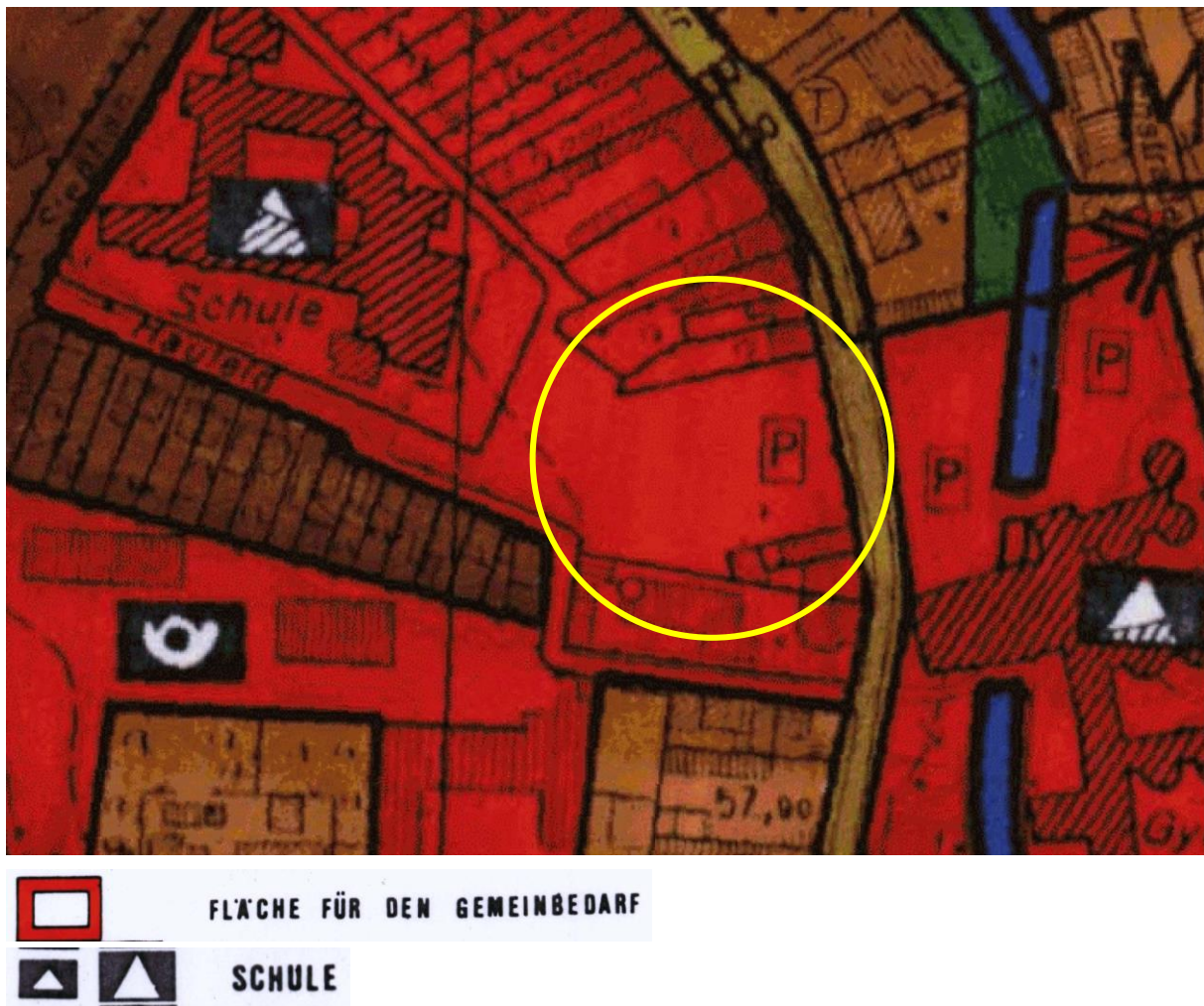


Abb. 7: Darstellung des Flächennutzungsplanes

4.3 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3. Dieser Plan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.11.1956 förmlich festgestellt.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (C)
- max. drei Vollgeschosse
- Geschlossene Bauweise
- 5/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 50%
- entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze: „unverändert bestehend bleibende Flucht- und Baulinie“, großflächig überbaubare Grundstücksfläche,
- Darüber hinaus enthält der Durchführungsplan Nr. 3 keine Vorgaben zur Gebäudehöhe und keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise

Eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Busse und Miessen hatte ergeben, dass der Durchführungsplan Nr. 3 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grundlage der geplanten Vierfachturnhalle ist eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB durch die o.g. Kanzlei in Hinblick auf die Gebäudehöhe von Option 1 von ca. 15.40 Metern bzw. die Gebäudetiefe von Option 2 von ca. 46 Metern ausgeschlossen worden.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch in einer gemischt genutzten Umgebung. Nördlich befinden sich Wohnnutzung und kleinere Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, südlich eine ähnlichen Nutzung und ergänzend dazu Gastronomie in einem denkmalgeschützten Gebäude (Haufeld 2a). In westlicher Richtung befinden sich Wohngebäude. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum und ist derzeit eine Schotterfläche mit wenig Vegetation, die als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.



Abb. 8: Luftbild aus dem Jahr 2019 (unmaßstäblich)

6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt ist.

Das beschleunigte Verfahren hat den Vorteil, dass die Verfahrensdauer verkürzt, und der Planungsaufwand reduziert werden kann, da u.a. eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht durchzuführen ist, 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 zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfällt. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft wäre ebenfalls nicht erforderlich.

Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, sodass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 50/5 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Im Bereich des Kreisverkehrs an der Wilhelmstraße/ Ecke Straße „Zum Rhein Sieg Forum“/ Zuwegung zur Turnhalle soll die Möglichkeit gegeben werden, den öffentlichen Gehweg teils zu überbauen. Dafür ist eine lichte Höhe zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Überbauung von mind. 4,50 m vorzusehen.

7.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von 30 Metern und einer Tiefe von knapp 46 Metern wird allseitig durch Baugrenzen eingefasst, die nicht überschritten werden dürfen. Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer, Eingangstrepfen etc. ist bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig mit Ausnahme der Verkehrsflächen, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Eine Überschreitung der Baugrenze entlang der Verkehrsfläche ist nicht zulässig, um Beeinträchtigungen im Bereich der Verkehrsfläche und Einschränkung der Sicht ausschließen zu können.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Aufgrund der Gesamtkubatur des Bauvorhabens ist die offene Bauweise geeigneter als die geschlossene Bauweise. Letzteres würde zu einer bedrängenden Situation hin zum südlich gelegenen Denkmal führen. Durch die offene Bauweise werden Wegebeziehungen ermöglicht.

7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraße zwischen Wilhelmstraße und der Straße Haufeld (westlich des Kreisverkehrs auf der Wilhelmstraße) wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

8. Masterplan Haufeld

Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen / Bedarfe anzupassen.

Das Vorhabengrundstück umfasst hierbei weitgehend das im Masterplan auf Seite 92 aufgeführte Baufeld L 04, das ein vier- bis fünfgeschossiges Bürogebäude entlang einer in das Haufeld vorgesehenen neuen Wegeverbindung vorsieht.

Die Nutzungsänderung dieses Stadtbausteins von einer im Jahr 2019 ursprünglich vorgesehenen Büronutzung in eine Gemeinbedarfseinrichtung Schulsporthalle wird aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung mit geringerer Höhe aber vergleichbarer Gebäudetiefe mit Etablierung der im Masterplan vorgesehenen verkehrsberuhigten Wegeverbindung als erforderliche masterplankonforme Fortschreibung angesehen, die überdies im akuten Bedarf einer adäquaten Sportstätte in unmittelbarer räumlichen Nähe zum Gymnasium Siegburg Alleestraße begründet liegt.

9. Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Seitenarm des Kreisverkehrs Wilhelmstraße/ Wilhelmstraße/ Straße „Zum Rhein Sieg Forum“ in westlicher Richtung und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Wilhelmstraße fungiert als zentrale Verkehrsachse mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B56 und A3).

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.

Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eine Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB verzichtet werden.

Auf dem Parkplatz befinden sich drei Einzelbäume. An den Grundstücksgrenzen zur Wilhelmstraße befindet sich eine Baumreihe mit vier Bäumen und zur südlichen Grundstücksgrenze in Richtung der Straße Haufeld befindet sich eine Baumreihe mit neun Bäumen.

11. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt.

11.1 Straßenverkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr auf der Wilhelmstraße.

11.2 Fluglärm

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei „Tagschutzzonen“ und eine „Nachtschutzzone“ fest. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der „Nachtschutzzone“.

12. Bodenordnung und Kosten

Das Flurstück 4077 befindet sich im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Kosten für die Errichtung der Vierfach-Sporthalle und Herstellung der Erschließung.

Siegburg, 13.02.2023

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz