

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 11/2

Wohnbebauung Sportplatz Waldstraße

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand: Februar 2024

Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3	Verfahrensablauf	4
4	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Landschaftsplan	6
4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
5	Derzeitige Situation	7
5.1	Vorhandene Nutzungen	8
5.2	Vorhandene Erschließung	8
5.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
5.2.2	Individualverkehr	8
6	Planinhalte	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen	11
6.6	Öffentliche Grünflächen	11
6.7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	11
7	Verkehrliche Auswirkungen	12
8	Entwässerung	12
9	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen	12
9.1	Belange des Artenschutzes	13
9.2	Lärmimmissionen	13
9.3	Stadtklima	13

1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Siegburger Norden zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße, sowie der Straße Am Kannenofen und umfasst im Wesentlichen einen nicht mehr genutzten Sportplatz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 002 und umfasst die Flurstücke 4974, 7813, 7814 und 7588 und hat eine Größe von ca. 1,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Anlage 1 entnommen werden.

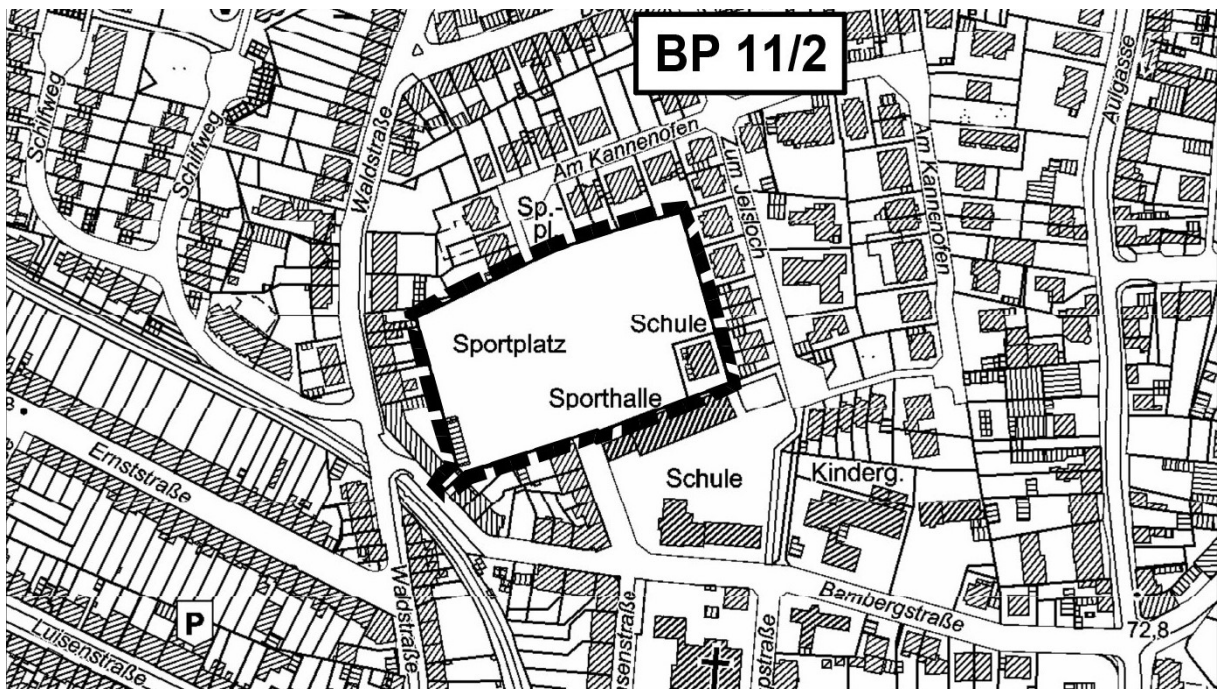


Abb. 1- Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der ehemalige Sportplatz des Siegburger Sportverein 04 (SSV) liegt bereits mehrere Jahre brach und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Waldstraße soll der Neubau von fünf Wohngebäuden und einer Quartiersgarage mit ca. 100 Pkw Stellplätzen realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Vorfeld hatte die Stadtverwaltung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Dem Planungsausschuss wurden mehrere Varianten zur Entwicklung des Sportplatzes vorgestellt, von denen zwei ausgewählt wurden für einen partizipatorischen Prozess mit den Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen von Workshops und Online-Befragungen wurden Anregungen zu den Themen "Nachhaltiges Wohnen", "Mobilität und Verkehr", "Kita und Schule" und "Grün und Freiraum" eingeholt und die Planung überarbeitet. Der Planungsausschuss folgte der Empfehlung der Verwaltung und fasste am 31.08.2023 den Beschluss, das vorliegende Städtebauliche Konzept für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.



Abb. 2 – Masterplan August 2023

Ziele der Planung sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Wohnprojekten, der Bau eines Parkhauses / Parkdecks zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Schaffung multifunktionaler öffentlicher Grünflächen mit vielfältigen Spiel- und Sportangeboten für alle Altersgruppen bei größtmöglichem Erhalt der Baumbestände und die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte.

3 Verfahrensablauf

Mit den vorliegenden Unterlagen sollen die politischen Beschlüsse über die Aufstellung und die frühzeitigen Beteiligungen eingeholt werden. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll in der Sitzung des Planungsausschusses am 07.03.2024 erfolgen.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. ... gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des BP erfolgt im Normalverfahren, d. h. zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet. In gleicher Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gefasst. 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Zum Vorentwurf des BP wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden ... Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des BP weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

- ...
- ...
- ...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des BP Nr. ... die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gemäß § 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 einschließlich ... statt.

Zum Entwurf des VBP wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden ... Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des VBP und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- ...
- ...
- ...

Da die Grundzüge der Planung durch die o. g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

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 BP Nr. ... trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die geplante Zufahrt im Südwesten liegt in einer Wohnbauflächendarstellung.

Südwestlich grenzt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule an das Plangebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von Wohnbauflächendarstellung.



Abb. 3 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der Grünfläche in eine Wohnbauflächendarstellung geändert werden. Die 81. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 7: Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin.

4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, rechtswirksam seit dem 07.07.1969. Der BP 11 trifft im Bereich des Plangebietes folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspiel- und Bolzplatz“
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet (WA) – o – GRZ 0,4 – F ,
Baufenster 40 m x 12 m, Anzahl der max. zul. Vollgeschosse XI,
Baufenster 38 m x 12 m, Anzahl der max. zul. Vollgeschosse VIII
GSt mit privaten Grünflächen

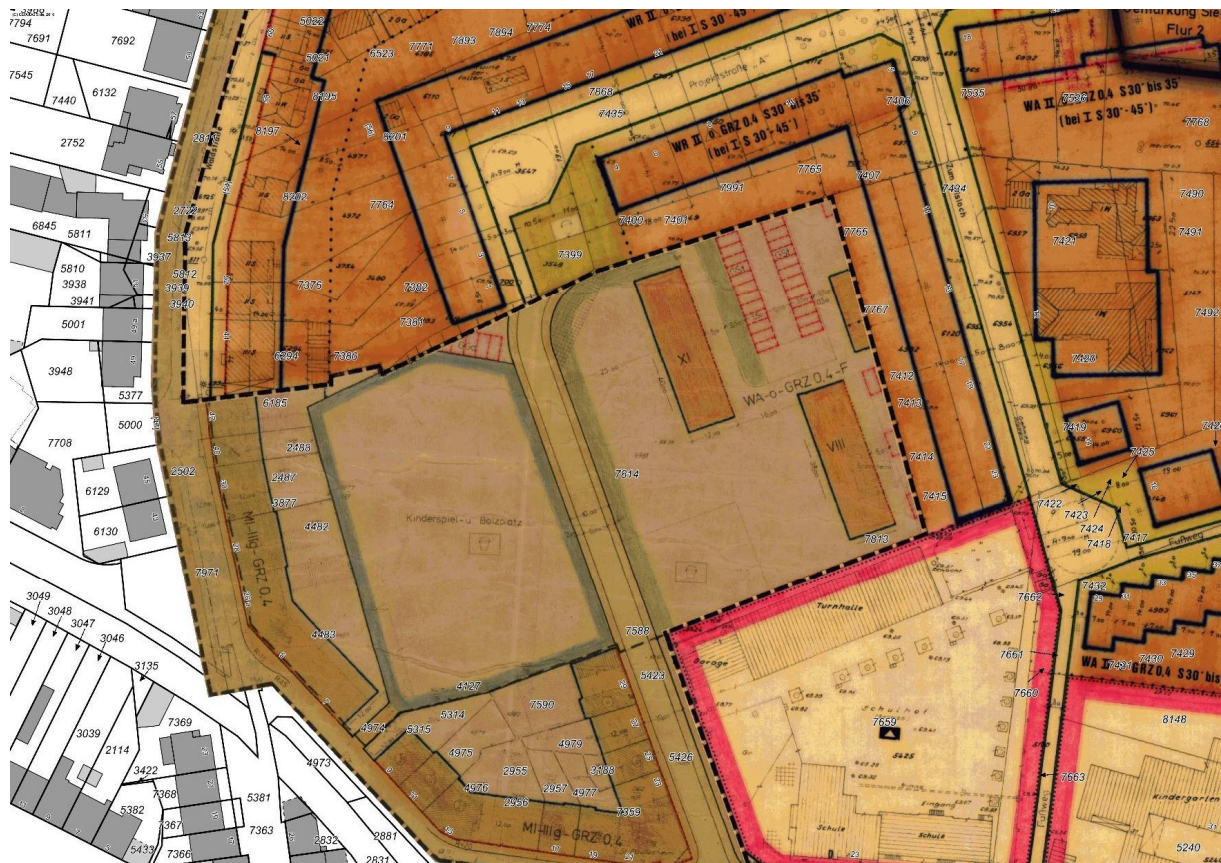


Abb. 4 – Geltendes Planungsrecht (BP 11 und 1. Änderung BP 11)

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 sollen die bisherigen Festsetzungen teils überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung geschaffen werden.

5 Derzeitige Situation

Bei dem aufgegebenen Sportplatz handelt es sich um eine der letzten Wohnbauflächenpotenziale in Innenstadtnähe bzw. integrierter Lage.



Abb. 5 - Luftbild

5.1 Vorhandene Nutzungen

Die bisherige Sportplatznutzung wurde aufgegeben. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt das Grundstück einer Grundschule an.

5.2 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung und ist prädestiniert für nachhaltige Mobilitätskonzepte (Rad, ÖPNV, Sharing).

5.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle Nordfriedhof liegt in ca. 550 m und ist fußläufig in ca. 9 min erreichbar. Von dort verkehrt die Buslinie 557 mit Anschluss an den Bahnhof Siegburg. Die Bushaltestellen Waldstraße der Linie 501 und die Bushaltestelle Gartenstraße der Linie 502 liegen beide in ca. 800 m Entfernung zum Plangebiet.

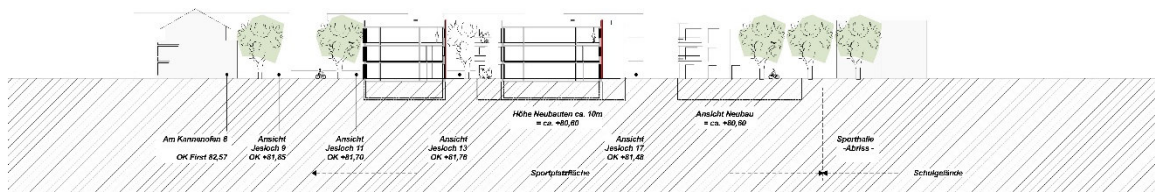
5.2.2 Individualverkehr

Die Straße „Am Kannenofen“ führt von Norden, die Hansenstraße von Süden an das Plangebiet heran. Im Südwesten gibt es eine Anbindungsmöglichkeit an die Bambergstraße, die wiederum auf die Waldstraße führt.

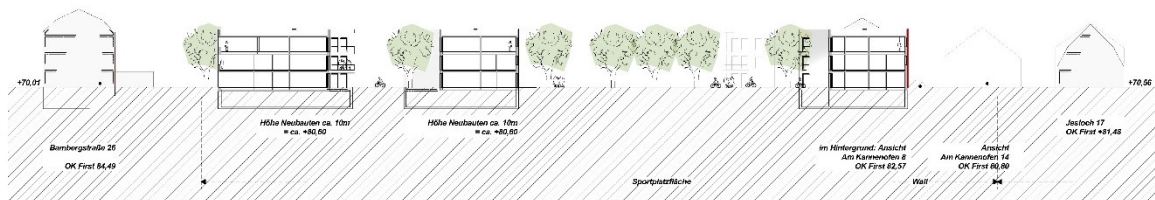
6 Planinhalte



Abb 6 - Städtebauliches Konzept (merten architektur + design)



Schnitt AA 1:500



Schnitte BB 1:500

Abb. 7 - Systemschnitte

Innerhalb des Plangebietes sollen fünf Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und insgesamt ca. 60 Wohneinheiten (WE) entwickelt werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt dabei ca. 5.000 qm. Die Gebäude sollen mit nachhaltigen Materialien (Holzbau) errichtet werden. Ein Parkhaus für ca. 100 Stellplätze an der Hansenstraße soll am Eingang ins Quartier die Verkehre auffangen, sodass im Inneren ein autoarmes Wohnquartier entstehen kann. Durchgangsverkehr soll es lediglich für Fußgänger und Radfahrer geben. Eine Mobilitätsstation mit Car- und Bikesharing-Angeboten ergänzt das Konzept.

Der zentral gelegene Nachbarschaftspark nimmt unterschiedliche Funktionen wie Erholung, Aufenthalt und Kinderspiel auf. Er dient aber auch dem ökologischen und klimatischen Ausgleich und der Regenrückhaltung.



Abb. 8 - Bebauungsplan-Vorentwurf

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungen soll als Art der baulichen Nutzung für die geplanten neuen Wohngebäude ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist geplant eine GRZ von 0,4 festzusetzen. Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden insoweit eingehalten. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten fünf Wohngebäude sollen mit seitlichem Grenzabstand und unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden. Es entsteht die Wirkung einer offenen Bauweise.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze werden im Plangebiet ausschließlich in der geplanten Garage (Parkdeck oder Parkhaus) nachgewiesen. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über die Hansenstraße. Da bereits im Bestand ein hoher Parkdruck herrscht, soll die Garage auch als Quartiersgarage den ruhenden Verkehr aus dem direkten Wohnumfeld aufnehmen können. Zu diesem Zweck wird die Garage für ca. 100 Stellplätze dimensioniert und soll öffentlich genutzt werden. Auch Car- und Bike-sharing und Anlagen für die E-Mobilität sollen hier untergebracht werden. Geplant ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkhaus.

6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von Süden über die Hansenstraße erschlossen. Zu diesem Zweck soll die Zufahrt bis zur Ein- und Ausfahrt des Parkhauses als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Eine Anbindung nach Norden an die Straße Am Kannenofen und nach Südwesten an die Bambergstraße soll ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen werden, weshalb eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende vorgesehen ist, wobei Müll- und Rettungsfahrzeuge die Wege ebenso befahren dürfen.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Die geplanten Grünflächen dienen der Aufnahme unterschiedlicher Funktionen wie Kinderspiel, Regenrückhaltung, ökologischem und klimatischem Ausgleich sowie dem Aufenthalt der künftigen Bewohner. Die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen und weitere Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgelegt.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Durch die Ausbildung von Flachdächern können Dachflächen auch als Dachterrassen und für Dachbegrünung genutzt werden. Die geplante Dachbegrünung trägt zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss bei, führt durch Verdunstungskühlung zu besseren kleinklimatischen Bedingungen und wirkt sich positiv auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aus.

7 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten 60 Wohneinheiten auf die umgebenden Straßen und Knotenpunkte werden im weiteren Verfahren untersucht. Insbesondere soll auch das Konfliktpotenzial MIV - Fuß und Radverkehr bewertet werden, auch vor dem Hintergrund der benachbarten Schulverkehre. Ein ergänzendes Mobilitätskonzept soll Maßnahmen für eine zeitgemäße und nachhaltige Mobilität aufzeigen.

Durch die Stadt Siegburg ist bereits ein Verkehrsgutachten für das Neubaugebiet Waldstraße einschließlich der Erweiterung der südlich angrenzenden KiTa und Grundschule erstellt worden mit folgenden Ergebnissen:

- Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets liegenden Straßen, insbesondere die maßgebende Bambergstraße, liegen in ihrer Bestandsbelastung im normalen Bereich für Straßen mit ähnlicher Funktion nach Richtlinien und Regelwerk (rund 850- 900 Kfz/24h).
- Die Verkehrserzeugung der Neuplanung liegt bei 390 Kfz/24h.
- Der Mehrverkehr ist in den durchschnittlichen Stunden eines Tages kaum spürbar (Neuverkehre verteilt auf die 12 maßgebenden Stunden des Tages ergeben rund 23 Kfz zusätzlich in der durchschnittlichen Stunde auf der Bambergstraße).
- Der neue Verkehr kann im bestehenden Straßennetz ohne Bedenken abgewickelt werden.
- In den Spitzenstunden können vereinzelt pulkartige Verkehrserzeugungen festgestellt werden, die sich in kurzer Zeit allerdings wieder auflösen.
- Die Situation im verkehrsberuhigten Bereich der Hansenstraße und die Durchgangsverkehre sind unabhängig des städtebaulichen Projektes verkehrlich zu prüfen.

Mit Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der alternativen Mobilität wird das durch die Planung zu erwartende zusätzliche Aufkommen im Kfz-Verkehr sogar geringer sein als die oben angesetzte Maximalbetrachtung. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren durch den Gutachter entwickelt und abgestimmt.

8 Entwässerung

Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes werden im weiteren Verfahren Vorschläge für die Rückhaltung und Versickerung/Ableitung von Niederschlagswasser, auch im Starkregenfall, gemacht. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und anschließend versickert oder gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben. Ob hierfür die im städtebaulichen Konzept angedachten dezentralen offenen Rückhaltegräben ausreichend sind oder aber eine zentrale unterirdische Rückhaltung zum Einsatz kommen muss, wird im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt.

9 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. Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Wiedernutzung einer innerstädtischen ungenutzten Fläche wird der Regelung grundsätzlich entsprochen.

9.1 Belange des Artenschutzes

Es wird eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt. Es wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens eintreten können.

9.2 Lärmimmissionen

Sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Straßen- und Flugverkehr als auch die planbedingten Immissionen auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen durch das geplante Parkhaus werden im weiteren Verfahren untersucht.

9.3 Stadtklima

Die Fläche hat nur bedingte Klimarelevanz in ihrer aktuellen Ausprägung. Dennoch handelt es sich um eine Freifläche mit nächtlichem Kühleffekt in einem thermisch belasteten Siedlungsbereich (Kaltluft).

Es ist daher darauf zu achten, dass die thermische Belastung zur Tagsituation reduziert wird, z.B. durch schattenspendende Bäume. Der zentrale Park sollte als Rückzugsort an heißen Sommertagen zugänglich und nutzbar sein. Rückhaltung von Regenwasser und Dachbegrünungen tragen durch Verdunstungskühlung zur Verbesserung des Kleinklimas bei.