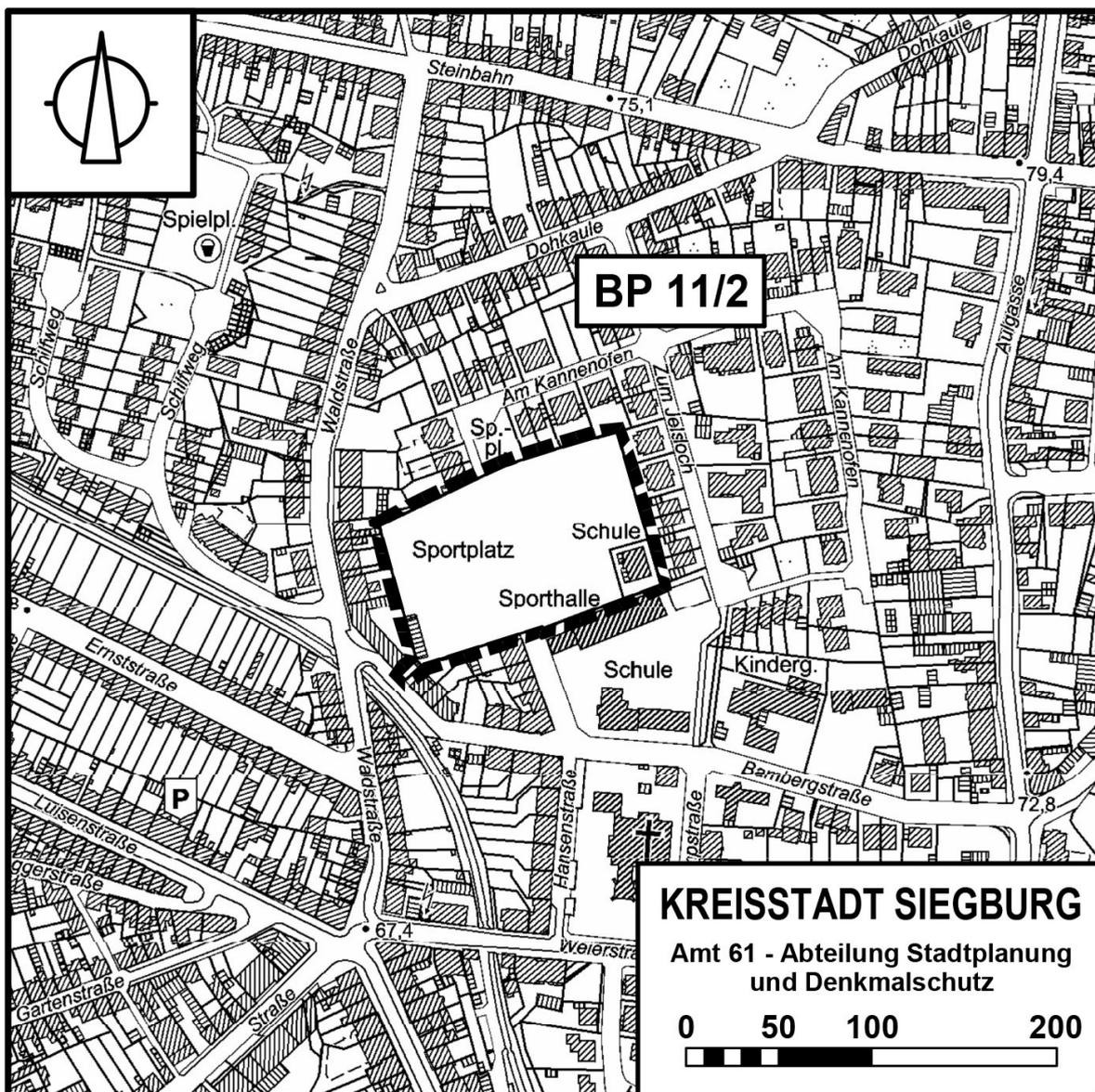


Bebauungsplan Nr. 11/2 - Wohnbebauung Sportplatz Waldstraße
Plangebiet: Grundstücksbereich zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen im Siegburger Norden
• Beschluss zur Erweiterung der Plangebietsabgrenzung



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg beschloss in seiner Sitzung am 07.03.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste, ca. 1,2 ha große Grundstücksfläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, Flurstücke 4974, 7813, 7814 und 7588 im Siegburger Norden zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung in Form von fünf Wohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und insgesamt ca. 60 Wohneinheiten sowie einer Quartiersgarage mit ca. 100 Pkw Stellplätzen zu schaffen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 11/2 (Anlage 1) die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.03.2024. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 statt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde von privater Seite eine Stellungnahme vorgebracht, von behördlicher Seite wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. Alle von privater und behördlicher Seite eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet.

Lfd.-Nr.	Private Stellungnahme	Datum der Einwendung	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson A	19.04.2024	<ul style="list-style-type: none">- Darstellung des aktuellen FNP falsch (bestehendes Wohnhaus in Gemeinbedarfsfläche).- Das Marienheim, Bambergstraße 39, wird von der Kirchengemeinde als "Eventlocation" vermietet, was zu erheblichen Störungen und Belästigungen der Anwohner durch Lärm führt.- Die Erschließung des neuen Wohngebietes sollte nicht nur über die Bambergstraße führen, sondern auch über die Straße „Am Kannenofen“, um die zusätzlichen Verkehre zu verteilen und das Sicherheitsrisiko für die Kindergarten- und Schulkinder zu minimieren.- Finanzielle Belastungen der Anwohner durch neue Erschließungsmaßnahmen

			<p>befürchtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verschattung des Gartens des Einwenders durch zweistöckigen Neubau der Kita befürchtet. - Änderung von Sportplatz in Wohngebiet wird nicht befürwortet (Klimawandel, Erhalt der Lebensgrundlagen, Natur- und Umweltschutz...); Beeinträchtigungen durch Bau- und Verkehrslärm, schreiende Kinder und Gartenparties befürchtet. - Abwägung hinsichtlich der Belange des Naturschutzes nicht erkennbar. Vereinbarkeit der Ziele der Flächennutzungsplanung und des Masterplanes / der Bebauungsplanung nicht erkennbar.
--	--	--	--

Lfd. -Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Einwendung	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Wahnbachtalsperrenverband (WTV)	18.03.2024	Weder Bedenken noch Anregungen, im Plangebiet sind keine Trinkwassertransportleitungen oder Wasserschutzzonen des WTV Siegburg betroffen
2	Rhein-Sieg Netz GmbH	18.03.2024	keine Bedenken, ggf. ist für die Sicherstellung der Stromversorgung eine Trafostation im Plangebiet erforderlich, um frühzeitige Abstimmung wird gebeten
3	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrhein. Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrhein. Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co.KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	19.03.2024	Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer und Betreiber sind von der Planung nicht betroffen. Hinweis, dass durch Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.
4	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22 – Gefahrenabwehr,	19.03.2024	Hinweis zum Modul „Informationssystem

	Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung		Gefahrenabwehr NRW“
5	RSAG AöR	20.03.2024	Keine Bedenken, Hinweise zu sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege
6	Amprion GmbH	21.03.2024	Im Plangebiet sind keine Höchstspannungsleitungen vorhanden.
7	Stadtbetriebe Siegburg AöR - Fachbereich Abwasser	21.03.2024	Hinweise zur Entwässerung
8	Stadt Siegburg, Amt für Mobilität und Infrastruktur, Sachgebiet Mobilität	26.03.2024	Hinweise zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches
9	Stadtverwaltung Siegburg, 611/UDB - Untere Denkmalbehörde	26.03.2024	Keine Bedenken, weder Bau- noch Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden, Hinweise zu Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege
10	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53	28.03.2024	Keine Anmerkungen
11	DFS Deutsche Flugsicherung	08.04.2024	Weder Bedenken noch Anregungen, Belange bzgl. § 18a Luftverkehrsgesetz nicht berührt.
12	Feuerwehr Siegburg, Brandschutzdienststelle	09.04.2024	Forderungen, Änderungen und Empfehlungen zum Vorentwurf hinsichtlich öffentlicher Verkehrsflächen/ Erschließung, Löschwasserbedarf, Flächen für die Feuerwehr, keine brandschutztechnischen Bedenken über den durch die Brandschutzdienststelle zu prüfenden Umfang hinaus
13	Geologischer Dienst NRW	10.04.2024	Informationen und Hinweise auf die Bewertung der Erdbebengefährdung und das Schutzgut Boden
14	Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft	11.04.2024	Kein Wald i.S.d. Forstgesetzes betroffen, weder forstfachliche noch forstrechtliche Bedenken

15	Vodafone West GmbH	12.04.2024	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Beachtung der Kabelschutzanweisung, Schutzanweisung für erdverlegte Fernmeldeanlagen der Vodafone GmbH, Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne, Nutzungsbedingungen
		16.04.2024	Für die interne Zuordnung und weitere Bearbeitung werden ergänzende Angaben benötigt
16	Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung	12.04.2024	Stellungnahme zu den Themen <ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz, - Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung - Anpassung an den Klimawandel (Starkregen), - Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisiko - Klimaschutz - Natur-, Landschafts- und Artenschutz - Abfallwirtschaft - Altlasten, - Klimaschutz
17	Stadtwerke Bonn GmbH im Auftrag der <ul style="list-style-type: none"> - Bonn Netz GmbH, - Energie- u. Wasserversorgung Bonn / Rhein-Sieg GmbH - Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH 	15.04.2024	Bonn Netz GmbH / Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH / Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH: keine Betroffenheit, keine Bedenken
18	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	19.04.2024	Erfassung als vermutetes Bodendenkmal nicht vorgesehen, keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes, Verweis auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW
19	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr	19.04.2024	Hinweis auf Lärmschutzzonen nach Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG).

3. Auswertung und Behandlung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden derzeit durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, und der Stadtplanungsabteilung geprüft, ausgewertet und behandelt und dem Planungsausschuss zum Beschluss zur Durchführung der Offenlegung vorgelegt.

4. Erweiterung der Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 11/2 liegt im Siegburger Norden und umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen und umfasst die Flurstücke 4974, 7813, 7814 und 7588.

Bei Realisierung des Bauprojekts „Wohnbebauung Waldstraße“ wird die Stadt Siegburg die beiden im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzten öffentlichen Grünflächen (zentral gelegene öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 2.203 qm und westlich der geplanten Hochgarage festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von ca. 290 qm) anlegen und gestalten. In diesen Flächen soll auch eine öffentliche Spielplatzfläche integriert werden. Im Norden grenzt an das Plangebiet an der Straße Am Kannenofen ein Bestandsspielplatz an. Da innerhalb des Bebauungsplangebietes neue Spielplatzfläche entstehen soll, sieht die Stadt Siegburg vor, den Bestandsspielplatz aufzugeben und die Fläche anderweitig zu vermarkten. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten der Stadt, den Bestandsspielplatz Am Kannenofen aufzugeben und die Flächen einer neuen Nutzung (Wohnnutzung) zuzuführen, ist eine Erweiterung der Plangebietsabgrenzung vorzunehmen und Planrecht für die Realisierung von Wohnnutzung an diesem Standort zu schaffen. Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um das Flurstück Nr. 7399 mit einer Fläche von ca. 561 qm und um eine ca. 15 qm große Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 7435.

Aufgrund der geplanten Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Beschluss zur Anpassung der Plangebietsabgrenzung erforderlich.

Die neue Abgrenzung des Bebauungsplangebietes geht aus dem Übersichtsplan des erweiterten Plangebietes hervor (Anlage 2).

5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht im Bereich der Erweiterungsfläche

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Erweiterungsfläche gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung, in Kraft seit dem 31.08.1983. Der Bebauungsplan setzt „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest (Anlage 3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg (FNP) stellt für den Erweiterungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) dar. Durch die Planung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich nicht erforderlich.

6. Planinhalte im Bereich der Erweiterungsfläche

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes beinhaltet für die Erweiterungsfläche im Wesentlichen Folgendes:

- Art der baulichen Nutzung:
„Reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung:
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im nahen Umfeld und soll durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt werden.

Es sollen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.
Die GRZ soll mit dem Wert 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten (§ 17 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen eingefasst. Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.
Es sollen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Teilbereich des Flurstücks Nr. 7435)

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen für Reine Wohngebiete (WR) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung (Anlage 3).

7. Bearbeitung der Planunterlagen und öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht als Teil B der Bebauungsplanbegründung erarbeitet und es werden folgende Fachgutachten erstellt:

- Umweltbericht, Büro Strix, Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro Strix, Naturschutz und Freilandökologie, Königswinter
- Verkehrsgutachten, Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG, Aachen
- Schallgutachten, grany + zanolli engineering, Bergisch Gladbach
- Bodengutachten, gbk TEAMPLAN GmbH, Erkrath

Auf der Grundlage der noch abzuwartenden Ergebnisse der v. g. Fachbeiträge und der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/2 aktuell weiterentwickelt. Die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen werden fortgeschrieben und die Bebauungsplanbegründung wird weiter ausgearbeitet.

Es ist vorgesehen, mit dem Planentwurf einschließlich der zugehörigen Unterlagen die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der Planbegründung) im 2. Halbjahr 2024 durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für erforderliche Leistungen externer Fachingenieure und für die im Planverfahren erforderlichen amtlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Für den Haushalt 2024 fortfolgende wurden insgesamt 100.000 € für Planungskosten u.a. für die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Waldstraße, Haufeld, Zange II sowie für Rechtsberatungen eingeplant. Von diesem Konto sind die Aufwendungen für das Projekt Waldstraße zu finanzieren.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Leitziel B: Die familienfreundliche und soziale Stadt

Strategisches Ziel Nr. 4: Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Strategisches Ziel Nr. 5: Siegburg betreibt eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung

Strategisches Ziel Nr. 7: Siegburg baut die kinder-, jugend- und familienfreundliche Stadt weiter aus

Strategisches Ziel Nr. 8: Siegburg gewährleistet gesicherte soziale Lebensbedingungen für alle

Zielauswirkungen:

- Gewährleistung einer umweltverträglichen städtebaulichen Entwicklung
- Realisierung einer an die Umgebung angepassten Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die Erweiterung des Bebauungsplangebietes um das Flurstück Nr. 7399 und um eine ca. 15 qm große Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 7435 im Bereich der Straße Am Kannenofen (Erweiterungsfläche gesamt ca. 576 qm) gem. der im Übersichtsplan (Anlage 2) markierten Flächen in der Gemarkung Siegburg, Flur 2.

Siegburg, 14.05.2024

Anlagen:

Anlage 1 – BP 11/2 Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Anlage 2 – Übersichtsplan erweitertes Plangebiet

Anlage 3 – Gegenüberstellung BP Vorentwurf Erweiterungsfläche – geltendes Planungsrecht