

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 25/2

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB

(Vorentwurf, Stand: Oktober 2024)

Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen
„Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“
im Siegburger Stadtteil Stallberg

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
4. Einfacher Bebauungsplan
5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht
 - 5.1 Regionalplan
 - 5.2 Flächennutzungsplan
 - 5.3 Bebauungsplan
 - 5.4 Landschaftsplan
6. Derzeitige Nutzung
7. Planinhalt
 - 7.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 7.2. Bauweise
 - 7.3 Größe von Baugrundstücken
 - 7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.5 Staffelgeschoss
 - 7.6 Gartengestaltung
8. Erschließung und Infrastruktur
9. Umweltbelange
10. Lärmimmissionen
11. Bodenordnung und Kosten

Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/2 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vombis einschließlich durchgeführt. Ort und Dauer wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

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

-
-
-

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am

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

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

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite Stellungnahmen vorgebracht. Im Anschluss wurden vorgenommen.

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 einfache Bebauungsplan Nr. 25/2 trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, innerhalb des Siegburger Ortsteils Stallberg und umfasst eine rund 2,8 Hektar große Fläche.

Das bereits baulich genutzte Plangebiet wird nördlich durch die Straßenverkehrsfläche „Am Tannenhof“, östlich durch eine Waldfläche, südlich durch die Straßenverkehrsfläche „Junkersbusch“ und westlich durch Wohnbebauung eingefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarzen Strich-Linie eingefasst.

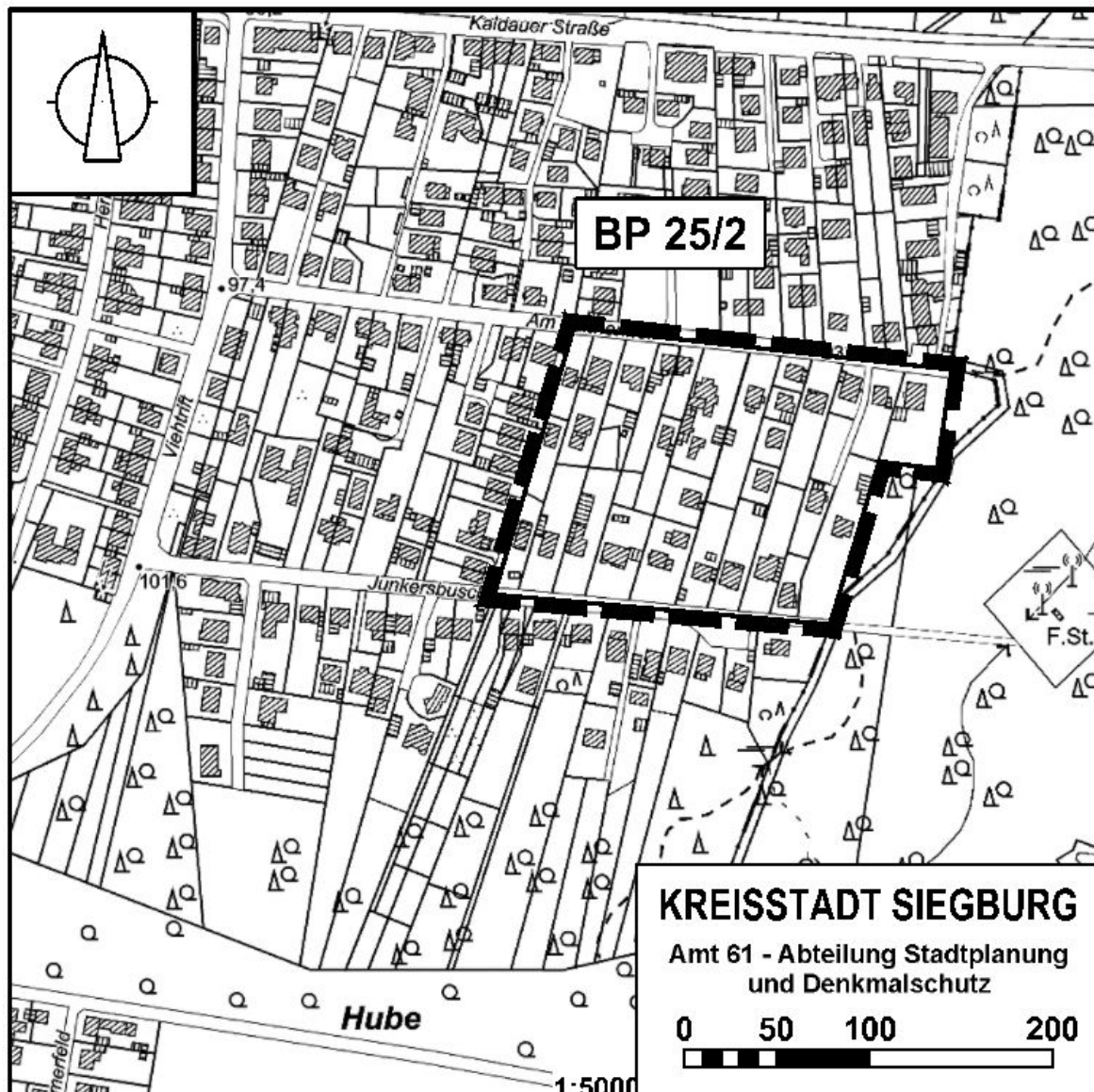


Abb. 1 - Übersichtsplan

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist die aktuelle bauliche Entwicklung im Plangebiet, dass innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegt. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Der im Übersichtsplan dargestellte Bereich ist im Laufe der vergangenen Jahre zunehmend enger bebaut worden. Im Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen Am Tannenhof und Junkersbusch wurden zuletzt im Jahr 2023 Baugenehmigungen für die Errichtung von mehreren eng hintereinander stehenden Wohnhäusern (ein Einfamilienhaus und zwei Gebäude mit je zwei Wohnungen) erteilt. Vorbild für die neue Bebauung war die seitlich angrenzende Nachbarbebauung, vier ebenfalls eng hintereinander stehende Einfamilienhäuser. Die neue Wohnbebauung ist über einen Privatweg an die Straße Am Tannenhof angebunden und steht inzwischen kurz vor der Fertigstellung.



Abb. 2 - Luftbild

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes weitere Grundstücke durch Teilung verkleinert, neue Gebäude realisiert, vorhandene Gebäude erweitert und die Anzahl der Wohnungen in Bestandsimmobilien erhöht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu befürchten. Städtebauliche Spannungen können nicht ausgeschlossen werden.

Planungen zur baulichen Nutzung von unbebauten und bebauten Grundstücken mit deutlich über dem Bestand liegender Ausnutzung bringen einen erheblichen Veränderungsdruck auf das Plangebiet mit sich. Die sich abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund einer hohen Anzahl von Wohneinheiten zu ungünstigen städtebaulichen Folgewirkungen führen.

Mittels der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert sowie die bauliche Entwicklung in Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, maßvoll gesteuert werden.

Das Planungsziel soll insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Bauweise, einer Mindestgröße von Baugrundstücken und der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht werden. Damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt, werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt.

4. Einfacher Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen nicht vor. Es obliegt der Stadt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen.

Fehlen Festsetzungen entweder über Art und Maß der baulichen Nutzung oder über die überbaubaren Grundstücksflächen oder über die örtlichen Verkehrsflächen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Einfache Bebauungspläne können insbesondere für die Planung im vorhandenen baulichen Bestand genügen.

Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend, sodass weiterhin die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Bauen im Außenbereich) heranzuziehen sind. Dies gilt insbesondere für die Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Die Sicherung der Erschließung muss für die Zulässigkeit eines Vorhabens auch im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans gegeben sein.

Durch den einfachen Bebauungsplan werden die Beschränkungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) nicht aufgehoben.

5. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

5.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

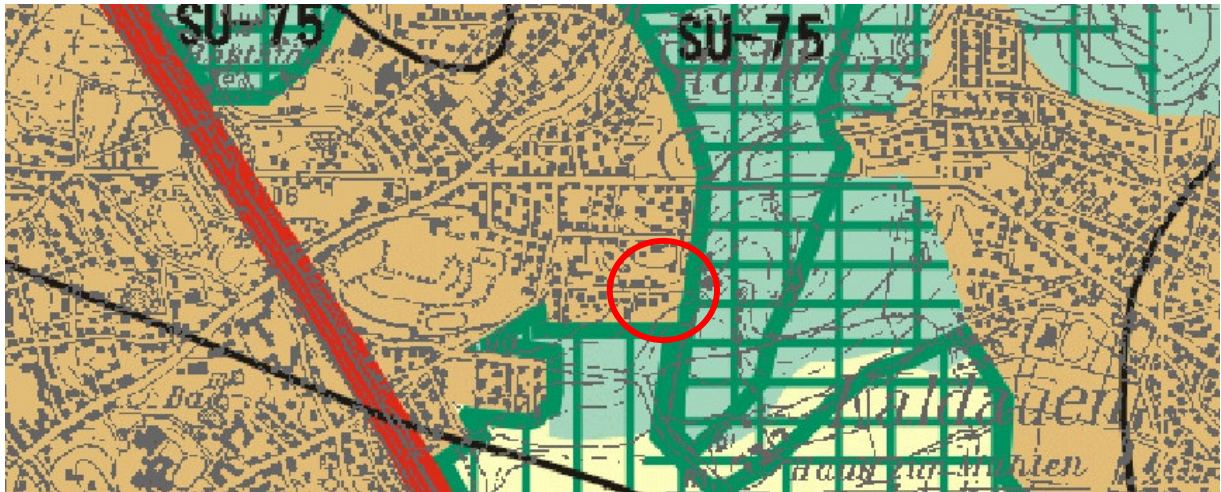


Abb. 3 - Auszug aus dem Regionalplan (unmaßstäblich)

5.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dar. Auf der Ostseite der Wohnbaufläche grenzt „Fläche für Forstwirtschaft“ (Fläche für Wald) an.



Abb. 4 - Darstellung des Flächennutzungsplanes

5.3 Bebauungsplan

Im Plangebiet wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Die Einordnung der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Das Plangebiet grenzt nördlich an den räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/1 an, der am 19.07.2024 in Kraft getreten ist. Im östlichen Randbereich des Plangebietes sind die Bestimmungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beachten.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 – Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin des Rhein-Sieg-Kreises an.

Im aktuell gültigen Landschaftsplan Nr. 7 ist Landschaftsschutzgebiet (grüne Fläche) und Naturschutzgebiet (rote Fläche) festgesetzt. Die Immobilie „Am Tannenhof Nr. 40“ liegt innerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Der Landschaftsplan Nr. 7 befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes Nr. 7 ist der Bereich östlich des Bebauungsplangebietes vollflächig als „Naturschutzgebiet“ geplant. Die Immobilie „Am Tannenhof Nr. 40“ wurde im Vorentwurf des neuen Landschaftsplanes aus dem geschützten Bereich herausgenommen.

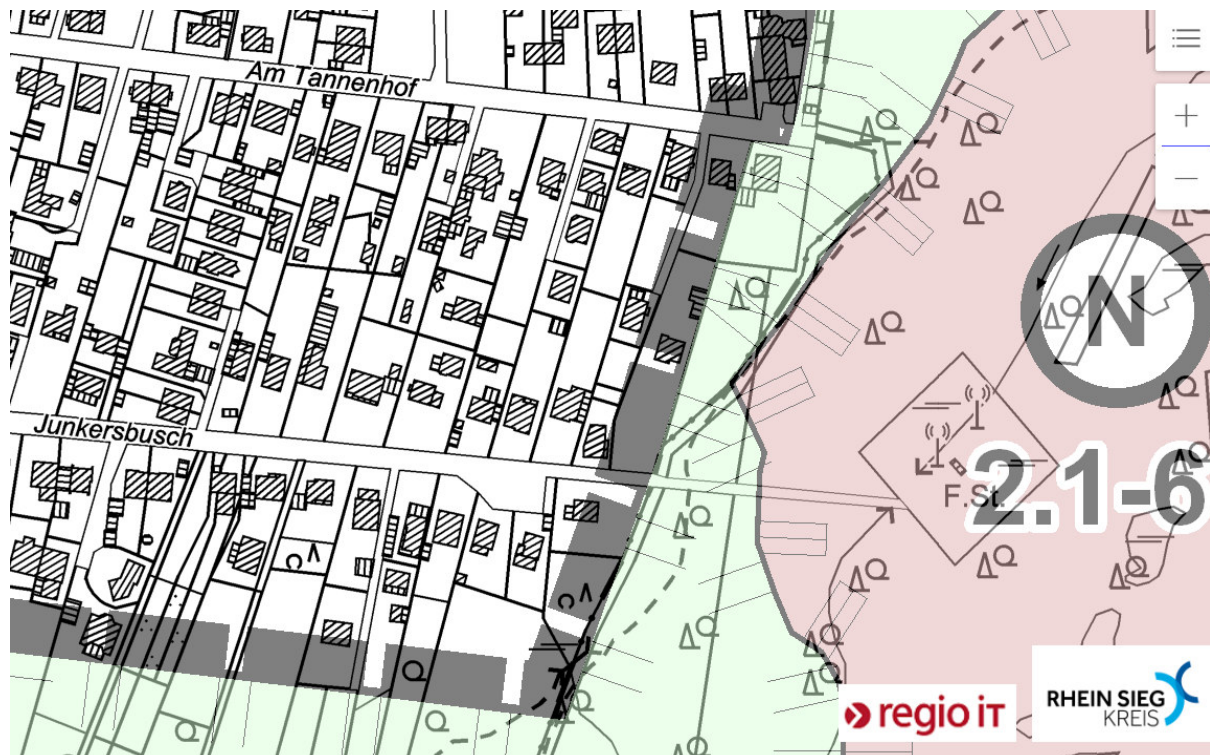


Abb. 5 - Aktueller Landschaftsplan Nr. 7 - Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin

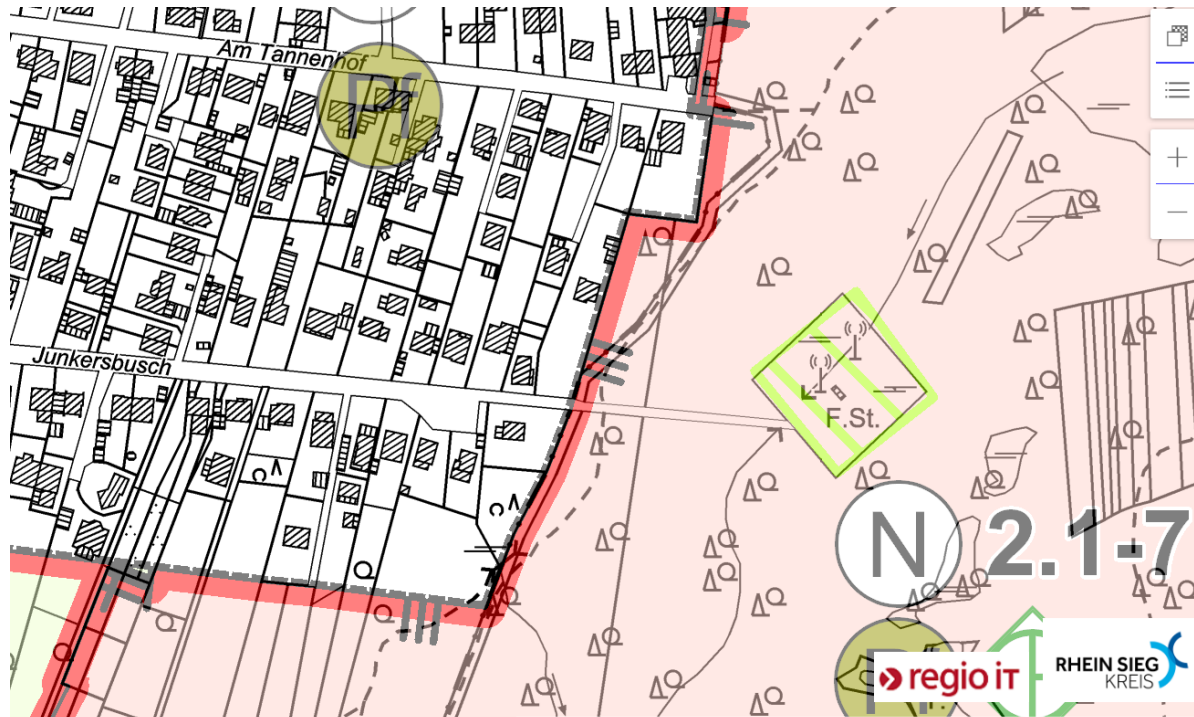


Abb. 6 - Neuaufstellung LP 7 - Siegburg - Troisdorf - Sankt Augustin (Vorentwurf)

6. Derzeitige Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines größeren Wohngebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend baulich genutzt. Die Bebauung setzt sich aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern, teils auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zusammen. Auf den Grundstücken sind Garagen, Carports und Nebenanlagen vorhanden.

Die Wohnbebauung wird von versiegelten Flächen, wie Zufahrten, Wege und Stellplätze sowie unterschiedlich großen, gärtnerisch genutzten Flächen, teils mit Baumbestand, umgeben.

Östlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an.



Abb.5 - Schrägluftbild, 2024 (unmaßstäblich)

7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 25/2 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

7.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist eine der hauptsächlichen Maßzahlen zur Bestimmung der baulichen Dichte.

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 nimmt Bezug auf die im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Verhältnisse zwischen Grundfläche und Grundstücksfläche und entspricht der Obergrenze für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sollen auf eine Überschreitung von max. 50 % der zulässigen GRZ beschränkt werden, um umweltschützenden Anforderungen zu entsprechen und den Versiegelungsgrad von Flächen möglichst gering zu halten.

7.2 Bauweise

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. In Hinblick auf die vorhandene Bebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Hausgruppen sind ausgeschlossen, da diese Gebäudeform im Plangebiet nicht vorhanden ist.

7.3 Größe von Baugrundstücken

Die festgesetzten Mindestgrößen nehmen Bezug auf die im Plangebiet und in seiner Umgebung vorhandenen Grundstückgrößen. Durch die Vorgabe von Mindestgrößen für Baugrundstücke soll einer zunehmenden baulichen Verdichtung entgegen gewirkt und gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet erhalten werden.

7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten soll dazu beitragen, dass sich die städtebauliche Dichte im teils schon eng bebauten Plangebiet nur wenig verändern kann und der Charakter des Plangebietes im Wesentlichen erhalten bleibt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen Wohnungen in Wohngebäuden.

7.5 Staffelgeschoss

Im Plangebiet soll die Dachform auch zukünftig frei wählbar sein. Da im Plangebiet und seiner Umgebung überwiegend Gebäude mit geneigten Dächern vorhanden sind, wird für Staffelgeschosse festgelegt, dass diese allseitig um einen Meter zurückspringen müssen. Durch den Rücksprung tritt das Staffelgeschosses weniger in Erscheinung und fügt sich städtebaulich harmonischer in die Umgebung ein.

7.6 Gartengestaltung

Das Verbot von Schottergärten ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Begrünte Flächen können durch ihre Wasserspeicherfähigkeit und die dadurch entstehende Abflussverzögerung im Fall von Starkregen einen unkontrollierten Oberflächenabfluss und die zeitweilige Überlastung der Kanalisation vermeiden oder abmildern. Die durch die Vegetation bewirkte erhöhte Verdunstung kann außerdem in den Sommermonaten zu einer Verringerung der Temperaturen und damit zu einem mikroklimatischen Ausgleich beitragen.

8. Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Am Tannenhof“ und „Junkersbusch“ sowie die davon abgehenden privaten Erschließungswege.

Das Plangebiet ist u.a. über die nahe gelegene Zeithstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Kanalleitungen, Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom, Telekommunikationsleitungen und Straßenbeleuchtung sind im Bereich der v.g. Straßenverkehrsflächen vorhanden.

9. Umweltbelange

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 Rahmen des Aufstellungsverfahrens soll eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt.

10. Lärmimmissionen

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 liegt vollständig innerhalb der gesetzlichen „Nachtschutzzone“ und unmittelbar außerhalb der Tagschutzzone II des Flughafens Köln/Bonn. Zudem liegt das Plangebiet unmittelbar unter den Flugrouten der Hauptstart- und Landebahn. Hierdurch ist im Planbereich mit erheblichen Fluglärmimmissionen am Tag wie auch in der Nacht zu rechnen.

Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV vorzusehen.

Des Weiteren dürfen gemäß § 5 des Fluglärmgesetzes (FluLärmG) innerhalb eines Lärmschutzbereiches schutzwürdige Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden.

11. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke 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,

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz