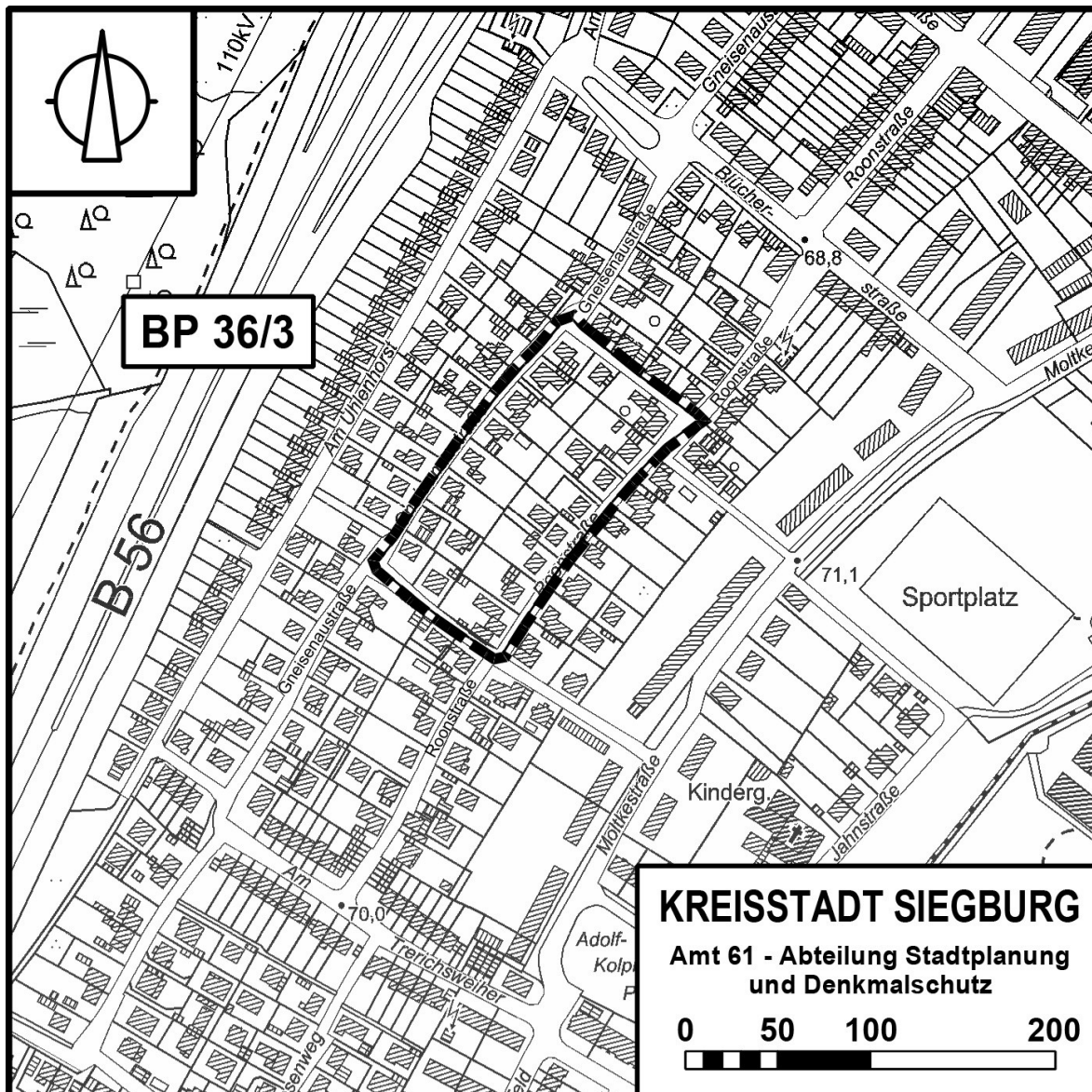


Bebauungsplan Nr. 36/3 "Gneisenastraße / Roonstraße"

Plangebiet: Bereich zwischen Gneisenastraße, Blücherstraße und Roonstraße

- Beschluss zur erneuten Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
 - Beschluss zur Durchführung im Vereinfachten Verfahren gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13 BauGB
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen
- Oder
- Beschluss zur Einstellung des im Jahr 2005 eingeleiteten Bebauungsplan Verfahrens



Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag im Gebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 36/3 vor. Während der planungsrechtlichen Prüfung des Bauantrags wurde auch die bestehende Planungsintension des seit vielen Jahren ruhenden Verfahrens für den BP behandelt werden. Diese Prüfung ergab, dass das BVH den Zielen des BP widerspricht.

Daher detailliert die Verwaltung hier zwei mögliche Optionen hinsichtlich der Fortentwicklung des Wohngebietes.

1. Bisheriger Ablauf des Aufstellungsverfahrens

In seiner Sitzung am 03.11.2005 beschloss der Planungsausschuss für eine ca. 24.500 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, zwischen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rathaus in der Zeit vom 23.01.2006 bis 27.01.2006 auf der Grundlage des Vorentwurfs durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden von betroffenen Grundstückseigentümern Stellungnahmen vorgebracht, die sich grundsätzlich gegen den Planvorentwurf richteten. Demzufolge befasste sich die Verwaltung mit alternativen Planungsmöglichkeiten.

Zwei weitere frühzeitige Beteiligungen wurden durchgeführt, im Zeitraum vom 06.06.2006 bis 12.06.2006 und vom 15.01.2007 bis 19.01.2007.

Die Durchführung der 4. frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.02.2008 in Form einer Bürgeranhörung.

Die Textlichen Festsetzungen, Erläuterungen und Planzeichnung zum BP alle im Vorentwurf, sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt.

Eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde damals nicht durchgeführt.

2. Rechtliche Überprüfung BP 36/3

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Stellungnahme der Anwaltskanzlei Busse & Miessen eingeholt.

Zusammenfassend teilte die Kanzlei in der Stellungnahme vom 23.07.2007 mit, dass die Planungsziele durchaus erreichbar sind. Zusätzlich enthielt die Stellungnahme eine Aussage zu Entschädigungsansprüchen. Da die Hinterlandbebauungen im Geltungsbereich länger als 7 Jahre bestehen, sind Entschädigungsansprüche bezogen auf die Grundstücke, die bislang noch keine Hinterlandbebauung haben, nicht zu befürchten.

Sollte das Planungsziel, Erhaltung der grünen Innenbereiche, weiterhin Bestand haben, wird empfohlen, es auch entsprechend umzusetzen. Die Empfehlungen wurden in den Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Nach Einschätzung der v.g. Kanzlei werden hierdurch zwar nicht sämtliche Interessen der Grundstückseigentümer berücksichtigt, es ergibt sich daraus jedoch eine klare Linie, die einerseits nicht das Planungsziel aus den Augen verliert und andererseits den Interessen der Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen Rechnung trägt.

Das Schreiben ist als Anlage F beigelegt.

3. Bauvoranfrage

Der Verwaltung liegt nun ein neuer Bauantrag im Bereich des Plangebietes Nr. 36/3 vor. Der Antragsteller plant die Bebauung des Grundstücks mit einem Zweifamilienhaus entlang der Straße und einem Einfamilienhaus mit Garage im rückwärtigen Bereich (zweite Baureihe).

Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll abgerissen werden.

Das geplante vordere Gebäude ist hinter die bestehende Bauflucht zurückgesetzt, um Platz für drei Stellplätze entlang der Straße zu schaffen. Die Garage liegt in der hinteren Ecke des Grundstücks und wird durch eine der östlichen Grenze folgenden Zufahrt erschlossen.

Das vordere Gebäude hat einen Grundriss, der deutlich grösser ist als die vorhandene Umgebungsbebauung.

Durch die Bebauung mit zwei Wohngebäuden, Garage, Zufahrt und Stellplätzen ist das Grundstück nach erster Einschätzung hoch versiegelt.

Die geplante Fassade des vorderen Gebäudes wird durch ein Zwerchhaus, das augenscheinlich mindestens 50% der Trauf länge ist, mit einer Traufhöhe von 74.3m dominiert. Im Vergleich sind die Traufhöhen der Nachbargebäude mit 71.6m und 72.5m deutlich niedriger. Diese entsprechen der Umgebungsbebauung, die durch einstöckige Gebäude geprägt ist.

Auch die Firsthöhe von 77.93m des geplanten vorderen Gebäudes ist im Vergleich zu den Nachbar Gebäuden mit Höhen von 75.5m und 76.8m bemerkbar höher. Die Höhenentwicklung des BVH ist daher nicht Ortstypisch.

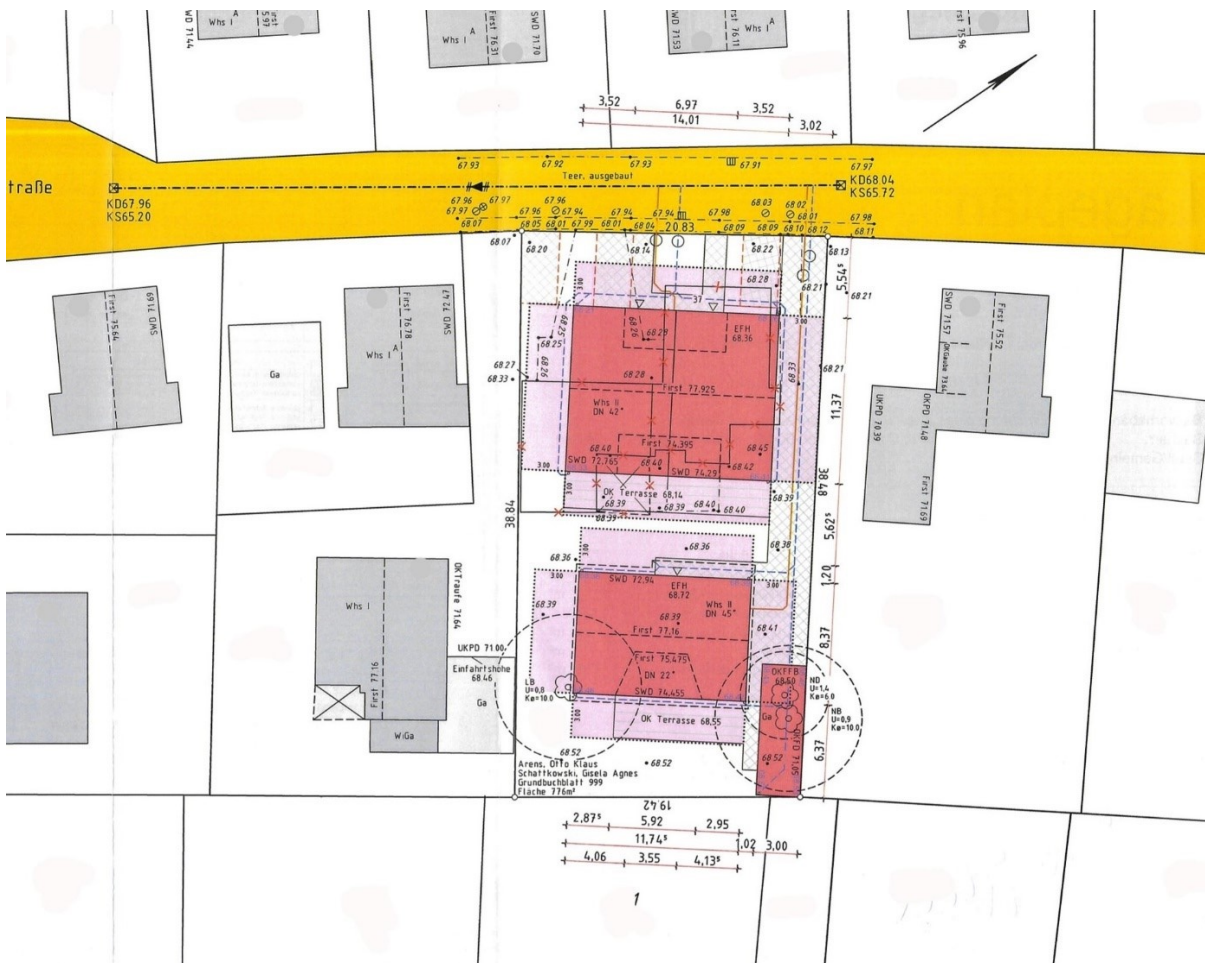


Abbildung 1: Lageplan Bauantrag Gneisenaustraße

4. Anlass und Ziel der Planung

Wie vorgehend beschrieben sieht der Bauantrag eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vor (zweite Baureihe). Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36/3 besteht eine Planungsabsicht in diesem Bereich, die dem Bauvorhaben entgegensteht.

Der Bebauungsplan Nr. 36/3 soll aufgestellt werden mit dem Ziel die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen, planerisch zu regeln und den grünen Innenbereich zu schützen.

In der Umgebung sind weitere Bebauungspläne aufgestellt und geändert worden. Zuletzt ist der Bebauungsplan Nr. 36/4 südöstlich des Plangebiets 2008 in Kraft getreten. Die Bebauungspläne in der näheren Umgebung sind in Anlage D dargestellt.

Der Stand des laufenden Verfahrens sollte geklärt werden. Die Stadtverwaltung sieht zwei mögliche Optionen mit dem Verfahren umzugehen. Das Aufstellungsverfahren kann entweder fortgeführt oder eingestellt.

Option 1

Dem bisherigen Planungswillen wird weiterhin nachgegangen und das Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 36/3 wird fortgeführt.

Das Bauvorhaben würde den städtebaulichen Zielen widersprechen und der Gebäude Entwurf müsste angepasst oder der Bauantrag des Bebauungsplanes zurückgezogen werden.

Für diese Option muss die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung erneut beschlossen werden.

Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss können Instrumente zur Sicherung der gemeindlichen Planung (Veränderungssperre gem. § 14 BauNVO und Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauNVO) eingesetzt werden.

Option 2

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 wird eingestellt und die Zulässigkeit von Vorhaben wird zukünftig nach § 34 BauGB bewertet.

Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird somit grundsätzlich im gesamten Gebiet ermöglicht. Die Ersteinschätzung der möglichen rückwärtigen Bebauung (zweite Baureihe) ist in Anlage E dargestellt.

5. Derzeitiges Planungsrecht

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 „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO.

Da auch der Flächennutzungsplan das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

6. Vereinfachtes Verfahren

Da die beschriebene Neuaufstellung des Bebauungsplanverfahrens den Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann der hierzu erforderliche Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Das vereinfachte 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 ist 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Kosten der erforderlichen Fachbeiträge sowie der während des Verfahrens erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt erneut für eine ca. 24.500 ha große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 9, zwischen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/3 gem. § 2 Absatz 1 i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) mit dem Ziel die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

Und

2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzustellen, wobei die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.

Und

3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/3 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

ODER

4. Der Planungsausschuss beschließt, seinen am 03.11.2005 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/3 für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, im Bereich der Siegburger Innenstadt, zwischen Gneisenaustraße, Blücherstraße und Roonstraße aufzuheben und das Aufstellungsverfahren einzustellen.

Siegburg, 12.11.2024

Anlagen:

- Anlage A – Planzeichnung BP 36-3 (Vorentwurf, Stand 19.11.2007)
- Anlage B – Textliche Festsetzungen BP 36-3 (Stand 23.11.2006)
- Anlage C – Erläuterungen zum 2. Vorentwurf (Stand 05.2006)
- Anlage D – Übersicht der in der Nähe liegenden Bebauungspläne
- Anlage E – Ersteinschätzung der möglichen rückwärtigen Bebauung nach § 34 BauGB
- Anlage F – Rechtliche Stellungnahme Busse & Miessen