



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
(Stand: 05.05.2025)

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 22/3

Bereich zwischen Hohenzollernstraße, Katharinenstraße und
Breslauer Straße im Stadtteil Zange

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 Bebauungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete
5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld
6. Planinhalt
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA [1] und WA [2])
 - 6.1.2 Mischgebiet (MI)
 - 6.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Grundflächenzahl
 - 6.2.2 Zahl der Vollgeschosse
 - 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen
 - 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 6.5 Verkehrsflächen
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
 - 8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation
 - 8.3 Abfallentsorgung
 - 8.4 Einsatz erneuerbarer Energien
9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
10. Boden / Altlasten
11. Lärm
 - 11.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm
12. Belange des Artenschutzes
13. Belange des Bodendenkmalschutzes
14. Bodenordnung und Kosten
15. Anlagen

1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am xx.xx.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 22/3 gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Beschleunigtes Verfahren). 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 Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen abgegeben. Von privater Seite wurden ... Stellungnahmen vorgebracht. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

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

Des Weiteren wurde die Planbegründung weiter ausgearbeitet.

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des BP 22/3 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 einschließlich ... statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden ... Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan Nr. 22/3 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siegburger Stadtteils Zange und umfasst eine ca. 20.105 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 10, zwischen Hohenzollernstraße, Katharinenstraße und Breslauer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst (siehe Abbildung 1).

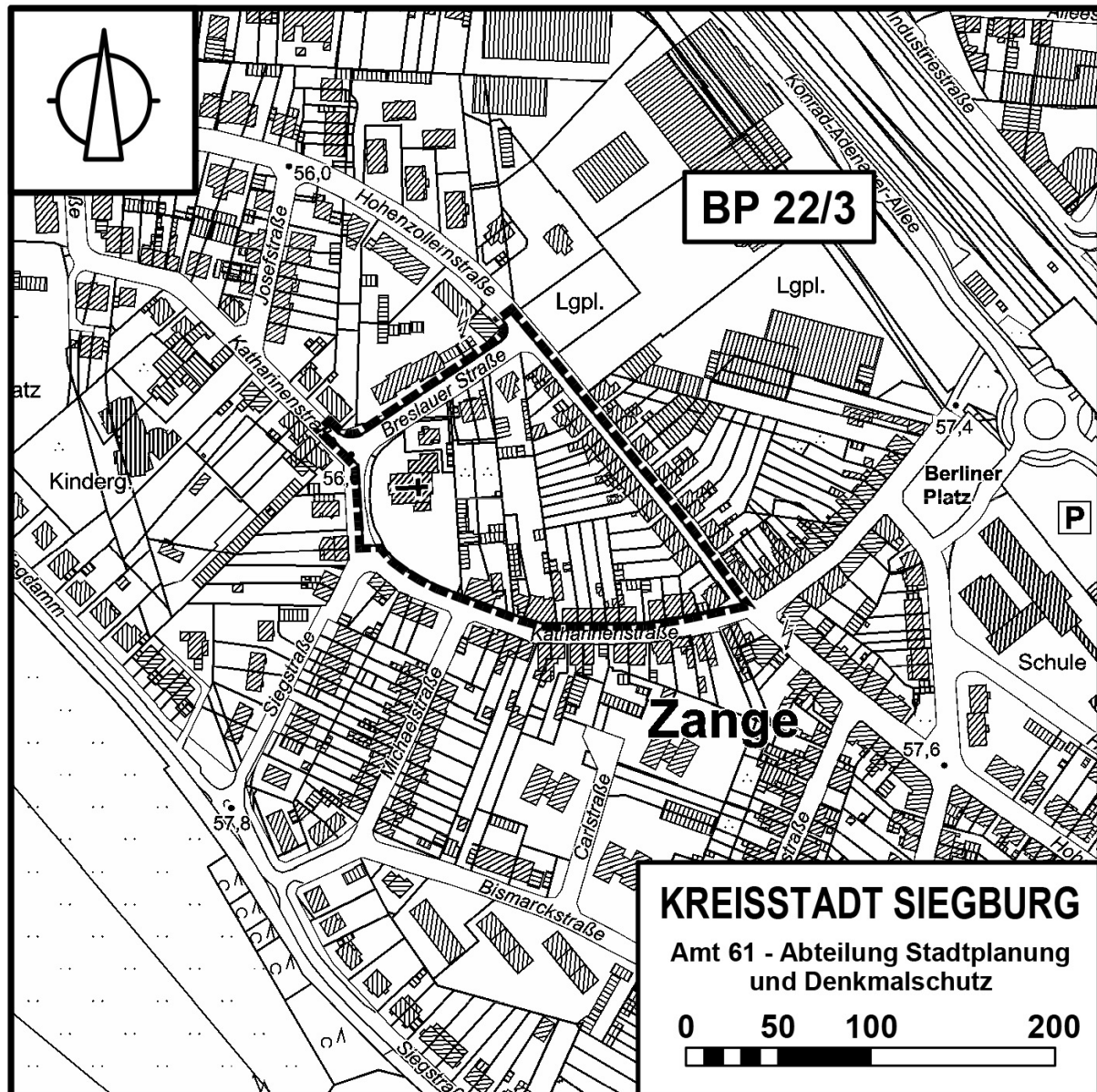


Abbildung 1: Übersichtsplan

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt, innerhalb der im Übersichtsplan markierten, ca. 20.105 qm großen Fläche zwischen Hohenzollernstraße, Katharinenstraße und Breslauer Straße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/3 liegt das Anliegen

zugrunde, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die grünen Innenbereiche zu schützen.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist eine Anfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 4341 und 4342 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Breslauer Straße 3 und 3a. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Doppelhauses mit privater Zuwegung von der Breslauer Straße (Anfrage per E-Mail bei der Stadtverwaltung am 17.09.2024).

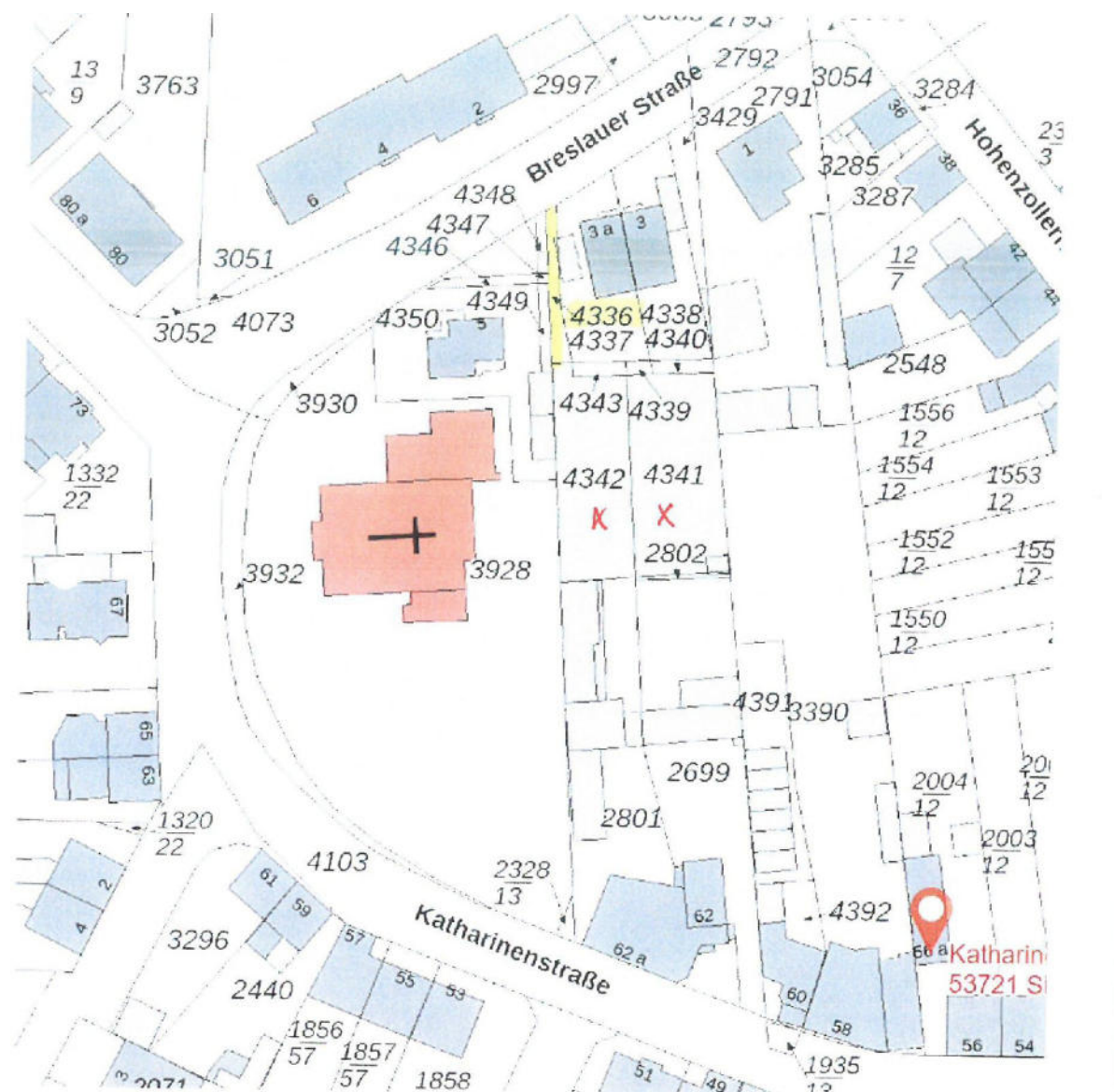


Abbildung 2: Anfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 4341 und 4342

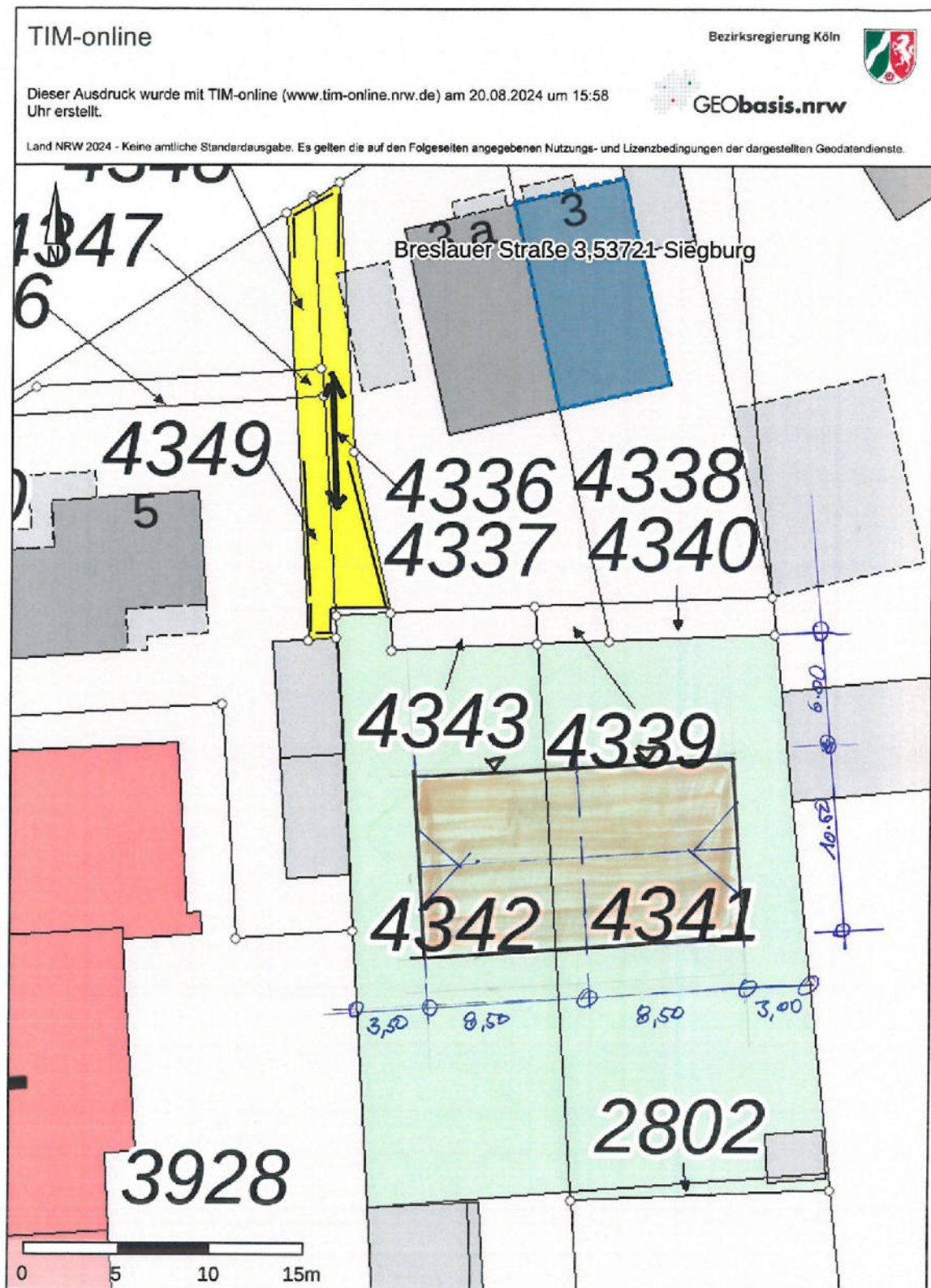


Abbildung 3: Anfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 4341 und 4342

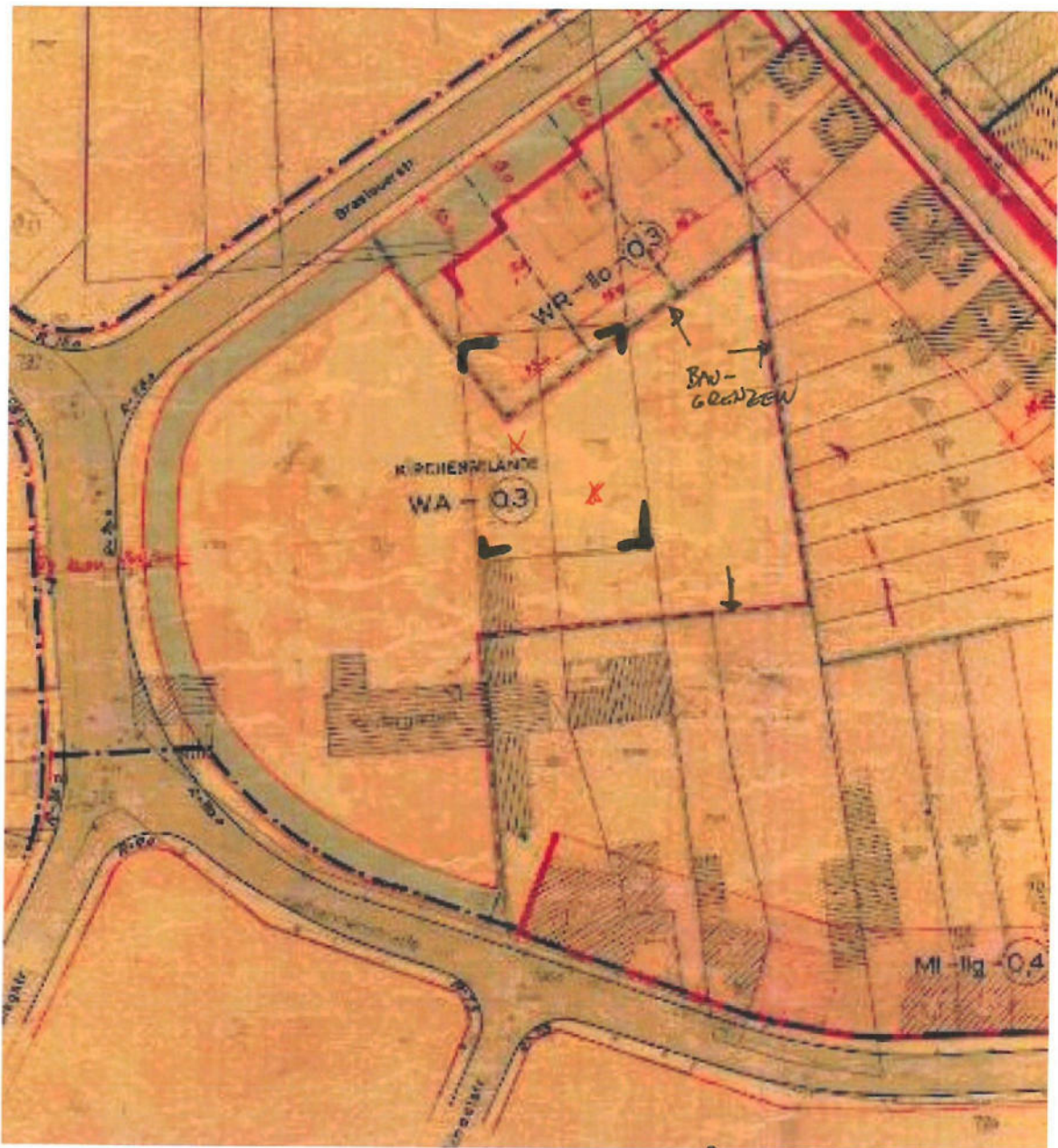


Abbildung 4: Anfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 4341 und 4342

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 22/2 vom 11.05.1965, bzw. von seiner Änderung des Textes vom 16.07.1969. Das Vorhaben liegt gem. Bebauungsplanfestsetzungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Zusatz „Kirchengelände“ innerhalb der überbaubaren Flächen bei einer max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (siehe Abbildungen 2 bis 4). Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 22/2 hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, augenscheinlich nicht entgegensteht und die Erschließung über eine private Zuwegung grundsätzlich gesichert werden kann, ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

Da jedoch die Planungsabsicht des Antragsstellers aus städtebaulichen Gründen nicht den Vorstellungen der Stadtverwaltung entspricht, insbesondere in Bezug auf die Freihaltung und den

Schutz der grünen Innenbereiche, schlägt die Stadtplanungsabteilung vor, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/3 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen werden.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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

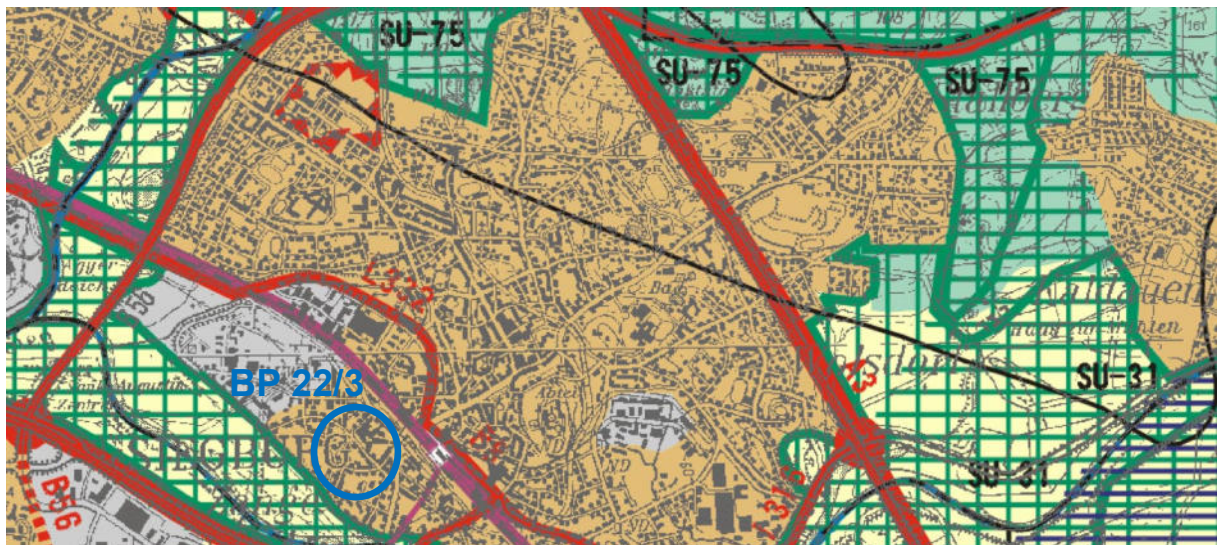


Abbildung 5: Regionalplan (Ausschnitt)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg (FNP) stellt den östlichen Geltungsbereich des Plangebietes derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der westliche Bereich ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Durch die Planung wird in Teilbereichen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf.

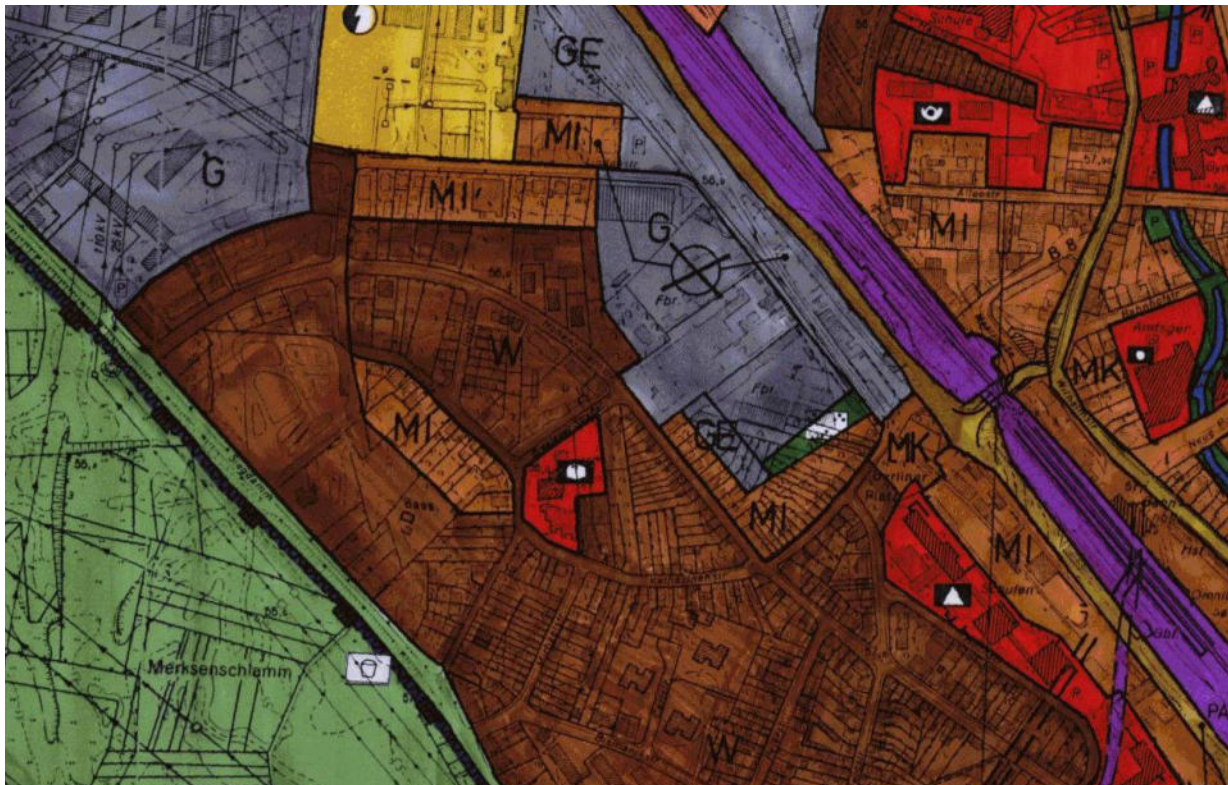


Abbildung 6: Flächennutzungsplan

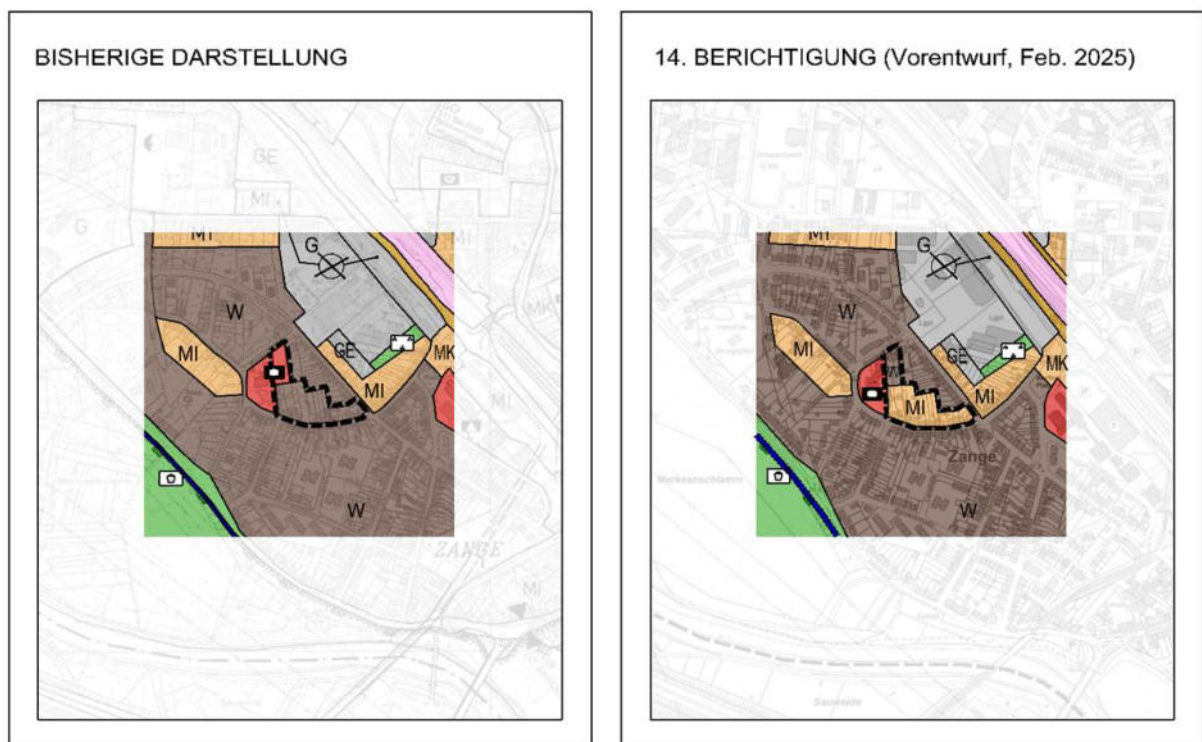


Abbildung 7: Flächennutzungsplan, 14. Berichtigung (Vorentwurf)

4.3 Bebauungsplan

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 22/2 vom 11.05.1965, bzw. von seiner Änderung des Textes vom 16.07.1969.

Im Wesentlichen ist innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche bislang Folgendes festgesetzt (siehe Abbildung 8):

Art der baulichen Nutzung:

- Entlang der Hohenzollernstraße ist „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.
- Entlang der Katharinenstraße ist „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- Entlang der Breslauer Straße ist „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.
- Im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt mit dem Zusatz „Kirchengelände“.

Maß der baulichen Nutzung:

- Entlang der Hohenzollernstraße 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Entlang der Katharinenstraße 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Entlang der Breslauer Straße 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße keine Festsetzung zur Anzahl max. zul. Vollgeschosse

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- Entlang der Hohenzollernstraße ist die „geschlossene Bauweise“ (g) festgesetzt.
- Entlang der Katharinenstraße ist die „geschlossene Bauweise“ (g) festgesetzt.
- Entlang der Breslauer Straße ist die „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.
- Im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße ist die Bauweise nicht festgesetzt.
- Entlang der Hohenzollernstraße und der Katharinenstraße ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt
- Entlang der Breslauer Straße und im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt

Private Grünflächen:

- Im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße und entlang der Breslauer Straße ist straßenseitig den überbaubaren Flächen ein 5,00 m bzw. 4,00 m / 6,00 m / 8,00 m / 10,00 m breiter Streifen mit der Festsetzung „private Grünflächen“ vorgelagert.

Verkehrsflächen:

- Die im Plangebiet vorhandenen Straßen (Teilabschnitt Hohenzollernstraße, Teilabschnitt Katharinenstraße, Breslauer Straße) sind als „öffentliche Verkehrsflächen“ (ohne Einschränkung) festgesetzt.

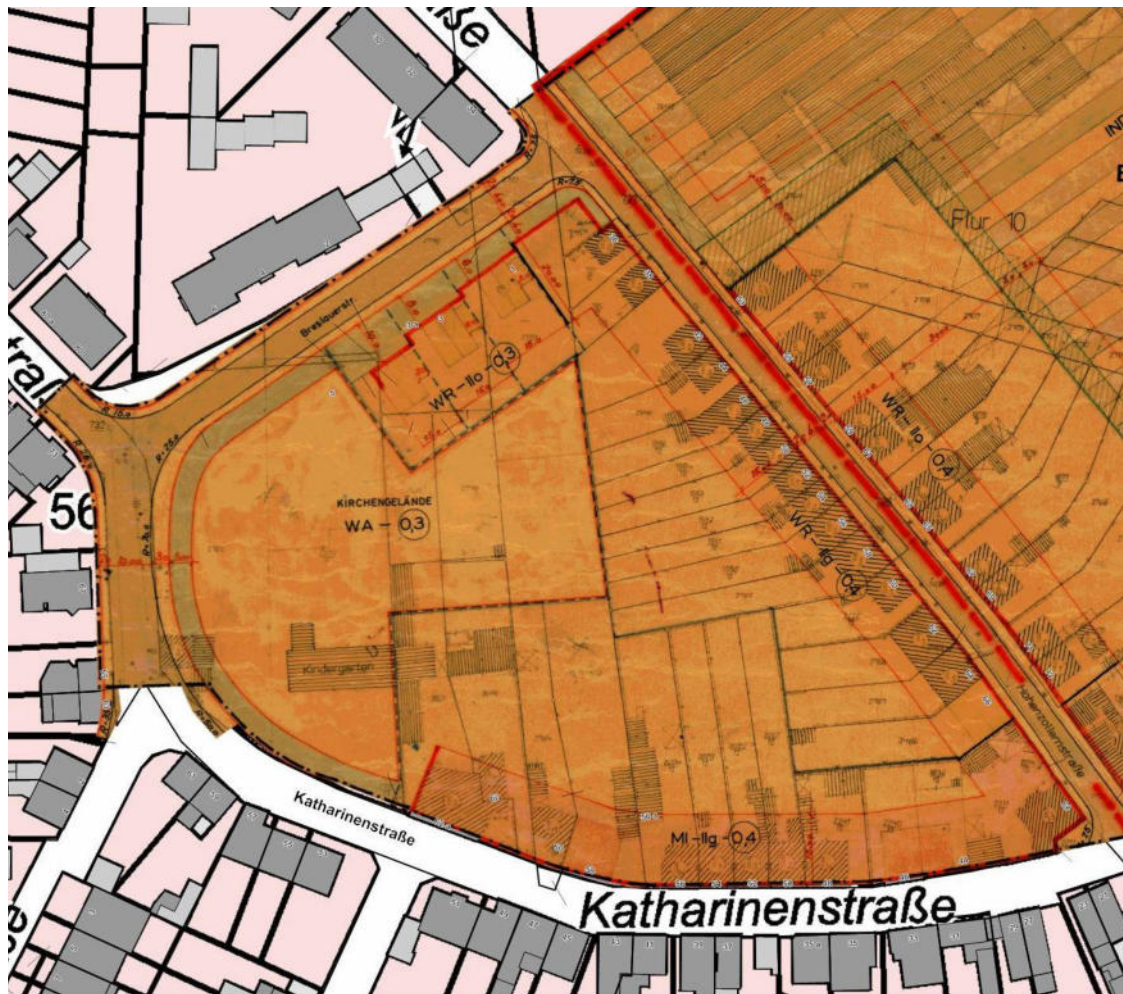


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22/2 vom 11.05.1965

4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5. Derzeitige Nutzung und nahes Umfeld

Das Plangebiet umfasst eine rund 20.105 qm große Fläche, die östlich die Straßenverkehrsflächen der Hohenzollernstraße mit einbezieht, westlich die Straßenverkehrsflächen der Katharinenstraße einbindet, nördlich die Breslauer Straße einschließt und südlich an die Katharinenstraße angrenzt.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind entlang der Straßenverkehrsflächen überwiegend baulich genutzt und insbesondere im östlichen und südlichen Bereich weitestgehend versiegelt.

Das östliche Plangebiet zeichnet sich durch eine homogene zweigeschossige Straßenrandbebauung aus mit Wohnhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Diese sind traufständig zur Straßenverkehrsfläche ausgerichtet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dienen als private Gartenflächen.

Im südlichen Plangebiet sind die Bereiche entlang der Katharinenstraße überwiegend durch eine zweigeschossige Straßenrandbebauung geprägt, die sowohl zu Wohnzwecken als auch gewerblich

genutzt wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind im südlichen Teil der Plangebietsfläche z.T. vollflächig versiegelt. Bei den gewerblich genutzten Flächen dienen sie als Betriebshof, bei den Wohnnutzungen sind in den zurückliegenden Grundstücksflächen Stellplätze bzw. Garagenhöfe für Pkw untergebracht.

Das nördliche Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine heterogene, aufgelockerte Baustruktur, die überwiegend aus zweigeschossigen freistehenden Wohnhäusern besteht, vereinzelte gewerbliche Nutzungen sind entlang der Breslauer Straße ebenfalls vorhanden.

Im westlichen Plangebiet in der Katharinenstraße 66 befindet sich die katholische Kirche St. Hedwig, erbaut Anfang der 1970er Jahre. Neben dem schlichten Kirchenbauwerk mit Satteldach und ohne Glockenturm im nördlichen Teilabschnitt ist auf der südlich gelegenen, freien, etwas verwilderten Grundstücksfläche vor kurzer Zeit der „HedwigsGarten“ entstanden, der als Stadtteilgarten für die Bewohner in Siegburg Zange dient. Der HedwigsGarten bildet einen Lebensraum für seltene Pflanzen, für Insekten und andere Tiere, gleichzeitig wurde die Möglichkeit zur Begegnung auf der Zange geschaffen. Eine Boulebahn und ein öffentlicher Bücherschrank ergänzen das Angebot.

Im mittleren Bereich des Plangebietes sind noch größere zusammenhängende Grünflächen vorhanden ohne jegliche Bebauung oder Versiegelung. Diese grünen Innenbereiche werden von der Breslauer Straße aus erschlossen und befinden sich in privatem Eigentum.



Abbildung 9: Schrägluftbild 2024

6. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/3 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entlang der Breslauer Straße und der Hohenzollernstraße als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i.S. von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der vorhandenen Nutzung.

Dem Gebietstypus der vorhandenen Bebauung entsprechend, bleibt im südlichen Planbereich entlang der Katharinenstraße die bisherige Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO erhalten.

Im Kurvenbereich Breslauer Straße/Katharinenstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 22/3 gem. der vorhandenen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“ fest. Der bisherige Bebauungsplan hatte hier Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Zusatz „Kirchengelände“ festgesetzt.

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA [1] und WA [2])

Gem. BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen sind. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur sind diese Nutzungen denkbar. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sollen insbesondere mögliche Störungen der Wohnnutzung durch den Kfz-Verkehr (An- und Abfahrten) thematisiert werden.

Die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden insbesondere aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Geruchs- und Lärmbelastigungen ausgeschlossen.

6.1.2 Mischgebiet (MI)

Gem. BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausgeschlossen sind. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch diese Nutzungen aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

- 6.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen“

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeldes und wird von den hier gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgeleitet. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten. Innerhalb des WA [2] entspricht dieser Wert ebenfalls der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22/2.

Im Mischgebiet (MI) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO innerhalb von Mischgebieten.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen steuern zu können, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA [1] und WA [2]) und im Mischgebiet (MI) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes sowie die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22/2.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, sollen in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse im gesamten Plangebiet Wand- und Gebäudehöhen aufgenommen werden. Die gewählten Maße sollen unter Bezugnahme auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes festgesetzt werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22/2 und der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend, wird im Plangebiet innerhalb des WA [2] und des MI die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und den Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. In Teilbereichen werden aus städtebaulichen Gründen Anpassungen vorgenommen. Die Baufenster werden wie bisher durch Baulinien und Baugrenzen eingefasst. Innerhalb des WA [2] und des MI ist die Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muss, straßenseitig entlang der Hohenzollernstraße und der Katharinenstraße vorgesehen, um der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Straßenrandbebauung erhalten zu können. Die Baugrenze, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf, fasst innerhalb der beiden Gebiete WA [2] und MI die überbaubaren Flächen rückwärtig und seitlich ein.

Innerhalb des WA [1] wird entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur und den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand und entsprechen hinsichtlich der Lage und den Bautiefen weitgehend den bisherigen Festsetzungen. Die Baufenster werden umseitig durch Baugrenzen eingefasst. Die bisherigen Festsetzungen sahen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Breslauer Straße) eine Baulinie vor. Davon wird aufgrund der aufgelockerten, heterogenen Baustruktur in diesem Bereich abgesehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf wird der vorhandenen Bauweise entsprechend die offene Bauweise festgesetzt. Im Bereich des „Kirchengeländes“ war die Bauweise bislang nicht per Festsetzung geregelt.

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen bzw. nicht der festgesetzten Bauweise des Bebauungsplanes Nr. 22/3 entsprechen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, mit und ohne Überdachung, sowie oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA [1] und WA [2] und im Mischgebiet (MI) innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Inwiefern oberirdische Stellplätze mit und ohne Überdachung sowie oberirdische und unterirdische Garagen - insbesondere innerhalb des Mischgebietes und der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf - auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, um den Bestand an notwendigen Stellplätzen auch zukünftig sicherzustellen, wird im weiteren Verfahren näher geprüft und bestimmt.

6.5 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Teilflächen der Hohenzollernstraße, der Katharinenstraße und der Breslauer Straße werden gem. ihrer Nutzung als „öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Um einer negativen Beeinflussung des städtebaulichen Erscheinungsbildes entgegen wirken zu können, werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB im Sinne von § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW)

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren näher bestimmt und sollen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

7. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden grundsätzlich über die Hohenzollernstraße, die Katharinenstraße und die Breslauer Straße erschlossen und sind von dort aus über die Konrad-Adenauer-Allee und die Bonner Straße an das überörtliche Straßennetz (B 56 und A 560) oder über die Lindenstraße, die Isaac-Bürger-Straße und die Wilhelmstraße (L332) an das überörtliche Straßennetz (B 56) angebunden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über den vorhandenen ...kanal beseitigt.

8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Das Vorhandensein von Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen wird bei den Versorgungsträgern im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung abgefragt und abgestimmt.

Um eine Störung des Ortsbilds verhindern zu können, wird festgesetzt, dass Versorgungsleitungen des Plangebietes ausnahmslos unterirdisch zu verlegen sind.

8.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der sich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen (Hohenzollernstraße, Katharinenstraße, Breslauer Straße) entsorgt. Die vorhandenen Straßen sind für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

8.4 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Möglichkeiten zum Einsatz erneuerbarer Energien werden im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Im Übrigen wird auf die Regelungen in den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen zum Einsatz erneuerbarer Energien (EEWärmeG, ENEV) zur Minderung des Primärenergieverbrauchs verwiesen.

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.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

10. Boden / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22/3 befinden sich keine Flächen, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises gekennzeichnet sind.

Grundsätzlich sind die anfallenden Aushubmassen entsprechend den Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie dessen Unterverordnungen fachgerecht zu entsorgen. Im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Bauanträge) ist der Rhein Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz als zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

11. Lärm

11.1 Lärmimmissionen durch Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs gem. Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn (FluLärmKölnV) vom 07.12.2011. Dennoch sind aufgrund der Nähe zum Flughafen Köln/Bonn Beeinträchtigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

12. Belange des Artenschutzes

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Planung soll im weiteren Verfahren zunächst eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt werden.

13. Belange des Bodendenkmalschutzes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 22/3 liegt nicht in einem Bereich, der als archäologisch relevante Fläche ausgewiesen ist.

14. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen sind in städtischem Eigentum (Hohenzollernstraße, Katharinenstraße und Breslauer Straße).

15. Anlagen

- ...
- ...

Siegburg, 05.05.2025

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt