

## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 47/2

Bereich zwischen Tönnisbergstraße, Brandstraße  
und Wellenstraße am nördlichen Rand des  
Siegburger Zentrums

### ENTWURF

zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB  
(Stand: November 2016)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
3. Verfahrensablauf .....	4
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....	5
4.1 Regionalplan .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungsplan .....	6
4.4 Landschaftsplan / Schutzgebiete.....	6
5. Derzeitige Nutzung .....	7
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren) .....	8
7. Planinhalt .....	8
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	9
7.5 Verkehrsflächen .....	10
7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW .....	10
8. Erschließung .....	10
9. Ver- und Entsorgung .....	10
9.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	10
9.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation .....	10
9.3. Abfallentsorgung .....	10
10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen .....	11
11. Altlasten .....	11
12. Lärmimmissionen .....	11
13. Belange des Artenschutzes .....	11
14. Bodenordnung und Kosten .....	11

## 1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des Siegburger Zentrums und umfasst eine rund 3 Hektar große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 und 3, zwischen der Wellenstraße, der Tönnisbergstraße, der Brandstraße und baulich genutzten Grundstücken, die von der Zeithstraße aus erschlossen sind. Die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches nimmt Bezug auf die Darstellungen im Siegburger Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle eine „Wohnbaufläche“ von einem „Mischgebiet“ abgrenzt.

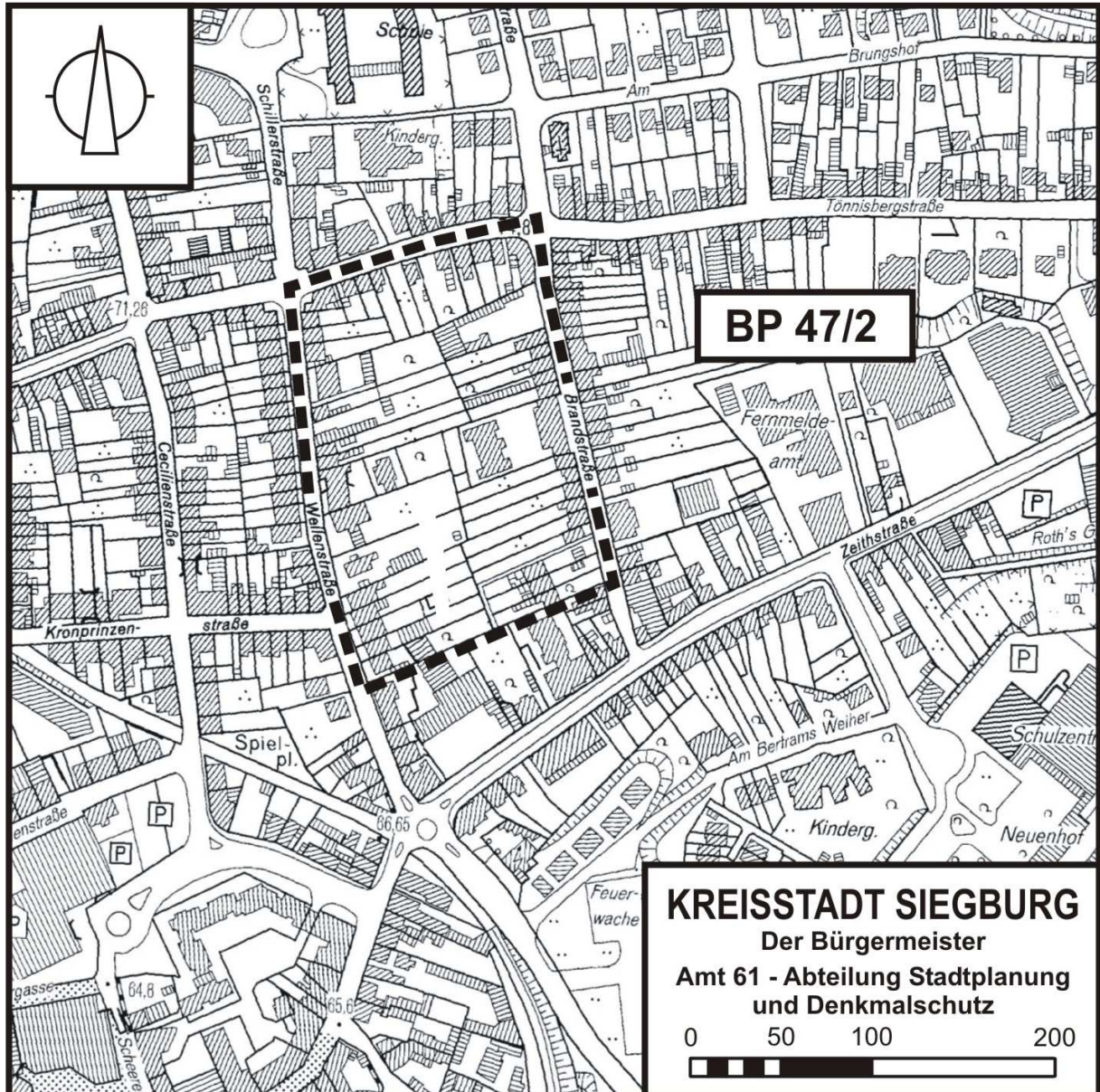


Abb.1 - Auszug aus der Deutschen Grundkarte

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren Planungen von Grundstückseigentümern und Investoren, im Bereich zwischen Wellenstraße und Brandstraße größere Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Planungen beziehen sich auf straßenseitige und rückwärtige Grundstücksbereiche.

Da die Grundstücke bislang in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegen, 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. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die v.g. Planungen wurde die Frage aufgeworfen, wie sich das beschriebene Gebiet zukünftig städtebaulich entwickeln soll. Bezüglich des seit Jahren im Stadtgebiet verfolgten Zieles, größere Grün- und Gartenflächen zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu schützen, und in Hinblick auf die Vorgabe des Baugesetzbuches, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB), wurde seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen, die Planvariante „Straßenrandbebauung ohne weitere Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen“ auszuarbeiten.

Um die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich sichern, und eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Bereichen ausschließen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Neben flächenbezogenen Bestimmungen sollen auch höhenbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Insgesamt sollen die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

## 3. Verfahrensablauf

Der städtische Planungsausschuss hat in der Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.11. bis einschließlich 04.12.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt.

.....  
.....

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ..... mit dem weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplanes 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 zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite ..... Stellungnahmen abgegeben.

.....  
.....

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage .....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde dann 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. 47/2 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

#### 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

##### 4.1 Regionalplan

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

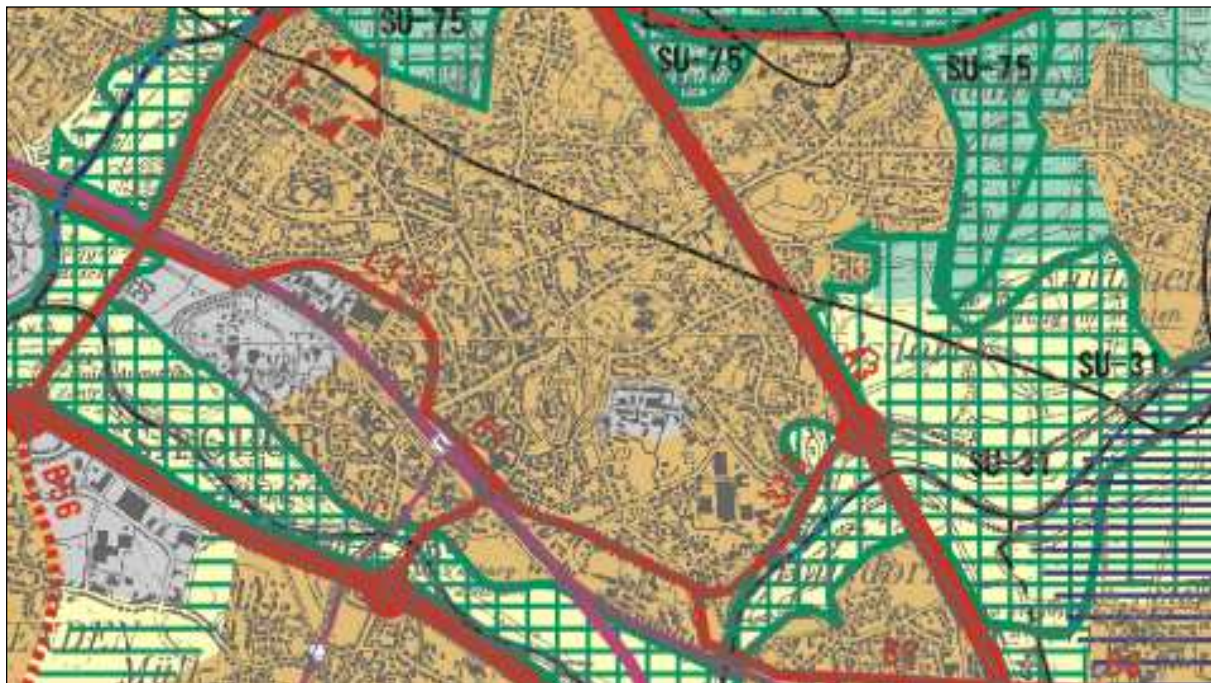


Abb.2 - Auszug aus dem Regionalplan

 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) liegt das Plangebiet innerhalb einer „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Südlich an das Plangebiet grenzt „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO an.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



Abb.3 - Auszug aus dem FNP



#### 4.3 Bebauungsplan

Im Bereich zwischen Tönnisbergstraße und Zeithstraße wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Innerhalb des Plangebietes 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 im genannten Bereich entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

#### 4.4 Landschaftsplan/Schutzgebiete

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

## 5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist durch eine überwiegend zwei- und dreigeschossige Blockrandbebauung geprägt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit 4 Vollgeschossen vorhanden. Abgesehen von einer Kleintierpraxis und einzelnen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Büros, wird der Gebäudebestand überwiegend wohnlich genutzt. Im Bereich der Brandstraße ist eine leerstehende Kfz-Werkstatt vorhanden.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich sowohl gärtnerisch genutzte Flächen als auch bauliche Anlagen (Wohngebäude, Garagenhöfe, Gartenhäuser u.a.).



Abb.4 - Schrägluftbild

## 6. Bebauungsplan der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen. Dadurch können Planungsaufwand und Planungskosten reduziert werden, da die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, 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 die Verpflichtung zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen, entfallen.

Ein Ausgleich für mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung im Bereich der straßenseitigen überbaubaren Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

## 7. Planinhalt

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die im WA nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) insbesondere wegen ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer Störwirkung ausgeschlossen.

Die im WA sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen in Hinblick auf eine mögliche Störwirkung nur ausnahmsweise zulässig sein. Die Einschränkung erfolgt aufgrund der Annahme, dass durch Schank- und Speisewirtschaften Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, z.B. durch Besucherverkehr, durch Lärm oder Gerüche entstehen können. Genehmigungen können erteilt werden, sofern Schank- und Speisewirtschaften nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen bzw. von ihnen keine Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes, im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Festsetzung von Wand- und Firsthöhen bestimmt.

### 7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und der Festsetzung der das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne.

### 7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden, um einerseits die städtebaulich gewünschte Wirkung einer annähernd gleich hohen Bebauung zu erreichen, zum anderen einen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen. Auf der rückwärtigen Seite der Hauptbaukörper sollen eingeschossige Anbauten zulässig sein. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld.

### 7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen, und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, wurden in den Bebauungsplan Wand- und Firsthöhen aufgenommen. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf den höheren Gebäudebestand im Plangebiet und seines Umfeldes.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend wird im Plangebiet entlang der Brandstraße und Wellenstraße die geschlossene Bauweise, im Bereich der Tönnisbergstraße z.T. die offene Bauweise festgesetzt.

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bandartig dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Gebäudebestand und werden durch Baulinien und Baugrenzen eingefasst.

Die Baulinie, auf der zwingend gebaut werden muss, ist im Bereich der Tönnisbergstraße straßenseitig vorgesehen, um der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, auch zukünftig die durchgehende, homogene Raumkante der Blockrandbebauung erhalten zu können. Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen.

Aufgrund der großen Länge vieler Grundstücke wird die überbaubare Fläche mit einer Bebauungstiefe von insgesamt 20 Metern festgesetzt, die in zwei Bereiche unterteilt ist. Es ist geplant, dass straßenseitig zukünftig mehrgeschossige Gebäude mit einer Bebauungstiefe von bis zu 16 Metern, und daran anschließend eingeschossige Anbauten mit einer Bebauungstiefe von bis zu 4 Metern zulässig sind. Das Maß 16 Meter ist auf vorhandene Gebäude innerhalb des Plangebietes mit größeren Bebauungstiefen bezogen. Das Maß 4,00 Meter soll die Errichtung z.B. von Anbauten, wie Wintergärten, in angemessener Größe, ermöglichen

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und vorhandenen genehmigten Nutzungen, die im Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, bleiben auch zukünftig rechtlich geschützt (Bestandsschutz).

## 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 6 BauNVO beschränkt, um u.a. Beeinträchtigungen der bodenökologischen Funktionen durch Bodenversiegelungen entgegen wirken zu können.

In Hinblick auf die Bestandsbebauung und vorhandene Nutzungen sollen PKW-Stellplätze ohne und mit Überdachung (Carports) sowie ober- und unterirdische Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der seitlichen Abstandflächen der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Gebäude und innerhalb der rückwärtigen „Fläche für Stellplätze, Carports und Garagen“ zulässig sein. Zwischen den straßenseitigen Grundstücksflächen und den straßenseitigen Baugrenzen können weiterhin offene Stellplätze angelegt werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sollen ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, allerdings nur in begrenztem Umfang. Auf diese Weise soll einerseits ausreichend Möglichkeit zur Unterbringung von Gartengeräten u. ä. gegeben, andererseits die mögliche Versiegelung in den Gärten beschränkt werden.

## **7.5 Verkehrsflächen**

Teilflächen der Brandstraße, der Tönnisbergstraße und der Wellenstraße werden gem. ihrer Nutzung als „Öffentliche Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

## **7.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Um zukünftig eine negative Beeinflussung des Erscheinungsbildes im jeweiligen Straßenzug ausschließen zu können, sollen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die sich an der vorhandenen Dachlandschaft im Plangebiet und seiner Umgebung orientieren.

Mittels der Festsetzung zur Befestigung von Flächen soll eine negative Beeinflussung der bodenökologischen Funktionen minimiert werden.

## **8. Erschließung**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Brandstraße, die Tönnisbergstraße und die Wellenstraße erschlossen. Das Plangebiet ist über die angrenzende Zeithstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Ob Änderungen im Bereich der Kanalisation erforderlich sind, wird seitens des Fachbereichs Abwasser der Stadtbetriebe Siegburg AöR geprüft.

### **9.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation**

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, sowie Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der Brandstraße, der Tönnisbergstraße und der Wellenstraße vorhanden.

### 9.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der Brandstraße, der Tönnisbergstraße und der Wellenstraße entsorgt. Die vorhandene Straßenfläche ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

## 10. 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

## 11. Altlasten

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 3044 und 3045 sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als „Altstandort“ mit der Registriernummer 5109/1090-0 erfasst.

Seitens der Kreisverwaltung wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer systematischen Altstandorterhebung für das Stadtgebiet Siegburg unter der Adresse Brandstr. 43-45 ein ehemaliger Betriebsstandort ermittelt worden ist, in dem wassergefährdende Stoffe zum Einsatz gekommen sind. Umweltgeologische Informationen bzw. Gutachten liegen für den Altstandort nicht vor, so dass eine Beurteilung hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen und die Auswirkungen auf die Planungen nicht möglich ist.“

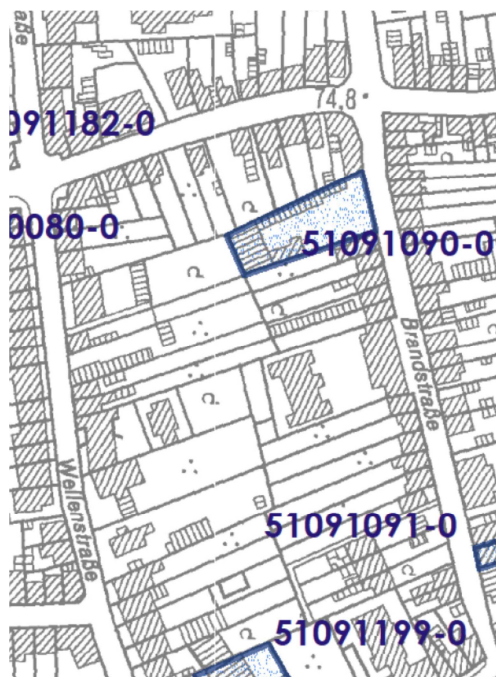


Abb.5 – Auszug aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises

## **12. Lärmimmissionen**

Die vorhandenen Geräuschimmissionen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch zu untersuchen. Voraussichtlich sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

## **13. Belange des Artenschutzes**

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Zur Vermeidung von Konflikten mit artenschutzrechtlichen Vorschriften soll in Hinblick auf die Beseitigung von Gehölzbeständen im Textteil des Bebauungsplanes auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen werden.

## **14. Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die das Plangebiet umgebenden Straßenflächen und einzelne Flurstücke im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen sind städtisches Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Siegburg, .....2016

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt