

**Bauliche Entwicklung im Bereich der Straße Deichhaus im Stadtteil Deichhaus**



**Sachverhalt:**

1) Bauvorhaben Deichhaus GbR

Die „Deichhaus GbR“ (Baucon Immobilien Management GmbH, 50677 Köln), plant im Bereich westlich der Tankstelle „Kuchem Tank“ und östlich der Wohnbebauung zwischen den Straßen „Deichhaus“ und „Wahnbachtalstraße“ (Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstücke 1803, 1804, 805/27) die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten. Die 1.277m<sup>2</sup> große Fläche besteht derzeit überwiegend aus einer im Norden, Osten und Süden durch eine Hecke eingegrenzten Grünfläche. Am westlichen Rand der Fläche liegt eine zweigeschossige Wohnbebauung in Form eines Riegels, der grenzständig an die westliche Nachbarbebauung anschließt. Der Stadtverwaltung liegen bereits ein städtebaulicher Entwurf sowie Ansichten zur geplanten Bebauung vor (s. Anlagen 2 und 3). Der Entwurf sieht die Errichtung zweier baulich miteinander verbundener Teileinheiten vor. Im westlichen Teil entsteht eine zweigeschossige Bebauung mit Flachdach auf der Fläche der heutigen Bebauung und wird dann im Norden mit einem überstumpfen Winkel parallel zur Straße Deichhaus fortgeführt. Die grenzständig errichtete Bebauung wird über einen Laubengang erschlossen. Der Hauptgebäudeteil an der Straße Deichhaus ist dreigeschossig und wird mit einem Satteldach versehen. Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt die Einfahrt einer Tiefgarage, in der der ruhende Verkehr untergebracht wird. Die unbebaute Fläche des Plangebiets, die zum Teil oberhalb der Tiefgarage liegt, soll als Grünanlage gestaltet werden.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/4. Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb die Schaffung neuer planungsrechtlicher Voraussetzungen in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung des Vorhabens erforderlich ist. Der Vorhabenträger hat bereits angekündigt, auf Basis des städtebaulichen Entwurfs einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu stellen.

## 2) Bauvorhaben Flurstück 2142

Ein weiterer Bauherr plant im Bereich nördlich der Tankstelle „Kuchem Tank“, südlich der Wohnbebauung der Bunzlauer Straße und östlich des Wendehammers der Stichstraße „Deichhaus“ sowie des Verbindungswegs zwischen „Deichhaus“ und „Bunzlauer Straße“ (Gemarkung Siegburg, Flur 12, Flurstück 2142) die Errichtung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit 13 Wohneinheiten. Die 1.326m<sup>2</sup> große Fläche besteht derzeit im Süden aus einer Garagenhalle sowie aus einer zum Teil als Lagerfläche genutzten asphaltierten Fläche. Der nördliche Grundstücksbereich ist als unversiegelte Grünfläche angelegt. Der Stadtverwaltung liegt bereits ein Bauantrag mit Lageplan und Ansichten vor (s. Anlagen 4 und 5). Der Entwurf sieht die Errichtung von zwei Gebäudeteilen vor, die über den Erschließungskern in der Mitte miteinander verbunden sind. Die Gebäude sind jeweils zweigeschossig zuzüglich eines Staffelgeschosses. Die Bebauung orientiert sich in seiner Ausrichtung an dem Verbindungsweg zwischen Deichhaus und Bunzlauer Straße. Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage und der ebenerdigen Garagen im hinteren Grundstücksbereich erfolgt ebenfalls von dort bzw. von der Wendeanlage der Straße Deichhaus. Im Nordosten des Grundstücks soll eine Spielfläche untergebracht werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Deshalb richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens grundsätzlich nach § 34 BauGB. Vor diesem Hintergrund kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Verwaltung kommt bei der Bewertung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu dem Schluss, dass sich das Vorhaben nicht einfügt. Dies wird damit begründet, dass die geplante Bebauung eine zu starke Versiegelung hervorruft und im städtebaulichen Kontext zu massiv wirkt. Im näheren Umfeld befinden sich lediglich Einzel- und Reihenhäuser mit deutlich weniger Wohneinheiten.

## 3) Ausbau Verbindungsweg Deichhaus – Bunzlauer Straße

Der Bebauungsplan Nr. 8/4, 1. Änderung, der im Bereich des ersten Bauvorhabens Festsetzungen trifft, setzt seit 1968 im Bereich des bestehenden, bislang nicht weiter ausgebauten Verbindungsweges zwischen Deichhaus und Bunzlauer Straße eine öffentliche Verkehrsfläche fest (s. Anlage 6). Im Rahmen der beiden anstehenden Bauvorhaben im unmittelbaren Nahbereich des bisher als Trampelpfad genutzten Weges (s. Foto) steht die Überlegung im Raum, die Straße wie ursprünglich geplant auszubauen. Damit würde der Erschließungsstich Deichhaus mit der Bunzlauer Straße verbunden werden und somit zwei Optionen für an- und abfahrenden Verkehr geschaffen. Die bisherige Dimensionierung der Straße Deichhaus ohne den Anschluss an die Bunzlauer Straße wird das durch die beiden Bauvorhaben zusätzlich verursachte Verkehrsaufkommen zwar aufnehmen können, allerdings wird insbesondere durch erhöhten Besucherverkehr der Parksuchverkehr zunehmen und auch das bereits heute vorhandene Parken im Straßenraum weiter zunehmen. Zudem könnte es sich als schwierig herausstellen, eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge dauerhaft sicherzustellen.



Die Stadtbetriebe Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser hat mitgeteilt, dass für das Jahr 2021 umfangreiche Kanalbauarbeiten für den Verbindungsweg zwischen Deichhaus und Bunzlauer Straße geplant sind. Dies könnte zum Anlass genommen werden, einen Ausbau der Straße gemäß Bebauungsplan zu verwirklichen. Dadurch könnten die neuen Mehrfamilienhäuser von der Straße Deichhaus als auch von der Bunzlauer Straße aus erschlossen werden. Außerdem würden weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum insbesondere für den Besucherverkehr auf der Bunzlauer Straße und ggf. auf der neu errichteten Straße geschaffen. Die Verbindung ermöglicht zudem einen problemloseren Verkehrsabfluss aus dem Wohngebiet.

### **Beschlussvorschläge:**

Die Verwaltung empfiehlt, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren des Bauvorhabens der „Deichhaus GbR“ vorzubereiten. Dazu erfolgt eine weitere Abstimmung mit dem Vorhabenträger, der den Antrag auf Einleitung des Verfahrens stellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auch für das zweite Bauvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans vorzubereiten. Vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben sich nach § 34 BauGB nicht in die Umgebung einfügt, ist dem Vorhabenträger die Alternative der Schaffung von Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans aufzuzeigen. Der Vorhabenträger ist in dieser Hinsicht zu beraten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Ausbau des Verbindungswegs zwischen Deichhaus und Bunzlauer Straße gemäß Bebauungsplan Nr. 8/4, 1. Änderung zu prüfen. Dabei sind Informationen einzuholen, in welcher Ausführung der Straßenausbau erfolgen kann, auf welche Höhe sich die Kosten für den Ausbau belaufen, sowie ob und in welcher Form die Baumaßnahme ausgeschrieben werden muss. Zusätzlich ist zu ermitteln, wie die Erschließungskosten für die Herstellung der Straße unter den planungsbegünstigten Eigentümern aufgeteilt werden können.

Siegburg, 24.11.2020

### Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht der Bauvorhaben
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf Bauvorhaben Deichhaus
- Anlage 3: Ansichten der geplanten Bebauung
- Anlage 4: Lageplan zum Bauvorhaben Flurstück 2142
- Anlage 5: Ansicht aus dem Bauantrag
- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 8/4, und Nr. 8/4, 1. Änderung