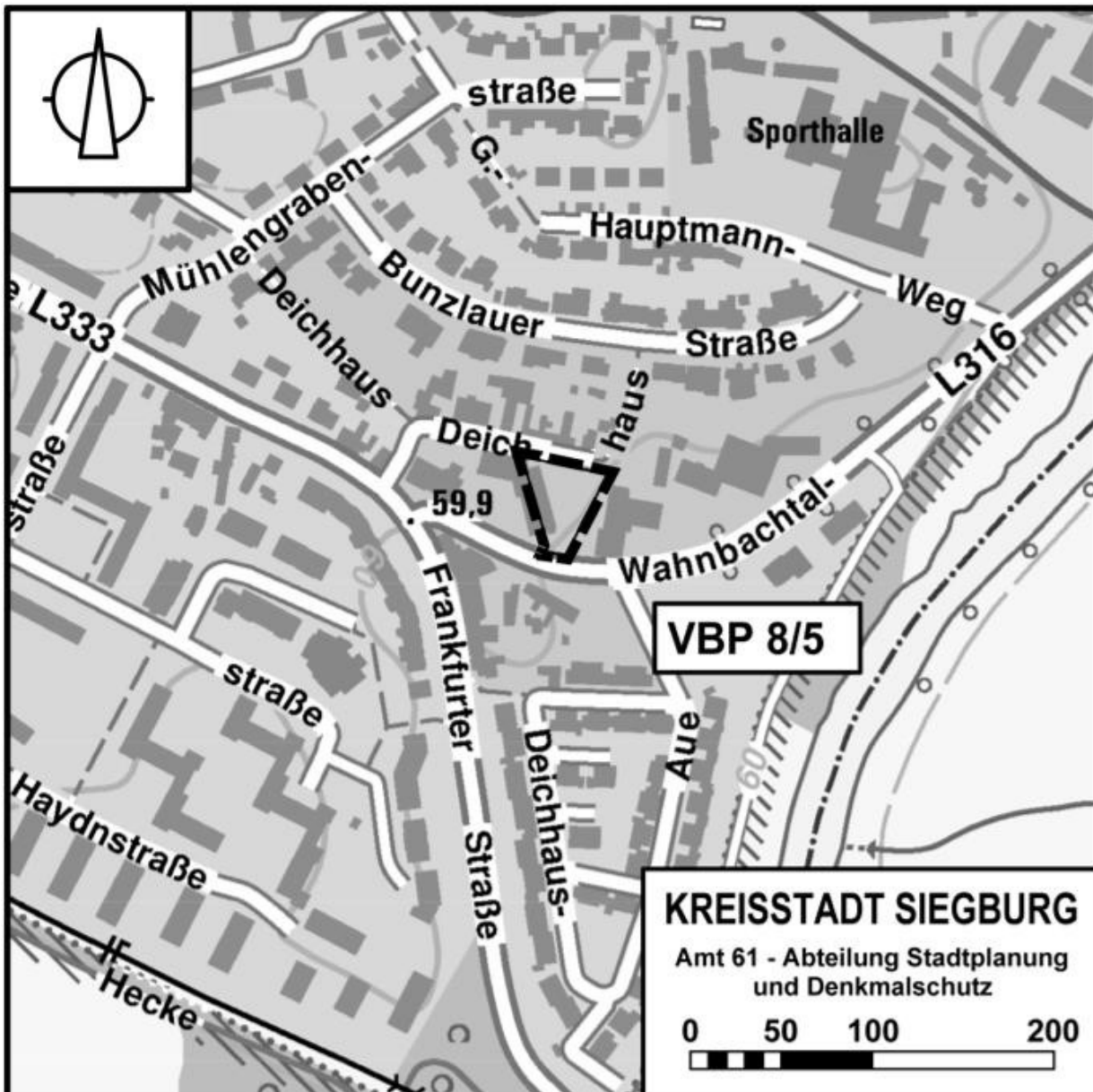


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8/5

Plangebiet: Bereich zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße, westlich der vorhandenen Tankstelle im Stadtteil Deichhaus

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.12.2020 wurde seitens der Gesellschaft bürgerlichen Rechts „GbR Deichhaus“, Bonner Wall 33-35, 50677 Köln, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Wohnbauprojekt im Siegburger Stadtteil Deichhaus beantragt. Gesellschafter sind die picovend GmbH, Overath, und die Baucon Projekt- und Beteiligungs GmbH, Langenfeld.

Die Deichhaus GbR plant zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße auf einem knapp 1300 qm großen Grundstück, welches sich bereits im Eigentum der GbR befindet, die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 Pkw-Stellplätzen. Drei Wohnungen sollen mit einer Größe zwischen 33 qm und 71 qm sowie sieben Wohnungen mit einer Größe zwischen 63 qm und 109 qm realisiert werden.

Das Grundstück ist derzeit weitgehend begrünt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die Fläche baulich genutzt (Zweigeschossige Hausgruppe, bestehend aus 3 Häusern, die abgerissen werden sollen).

Östlich des Grundstücks befindet sich eine Tankstelle. Auf der Westseite des Grundstücks ist Wohnnutzung mit untergeordnetem Gewerbe vorhanden. Nördlich des Straßenzuges Deichhaus prägt Wohnbebauung das Siedlungsgefüge.



Abb.1

Der städtebauliche Entwurf der Antragsteller sieht die Errichtung zweier baulich miteinander verbundener Teileinheiten vor. Im westlichen Teil, auf der Fläche der heutigen Bebauung, soll ein zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach entstehen. Der Hauptgebäudeteil an der Straße Deichhaus ist zweigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach) geplant. Südlich der geplanten Bebauung soll eine Grünfläche von ca. 400 qm Größe angelegt werden. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Deichhaus vorgesehen.

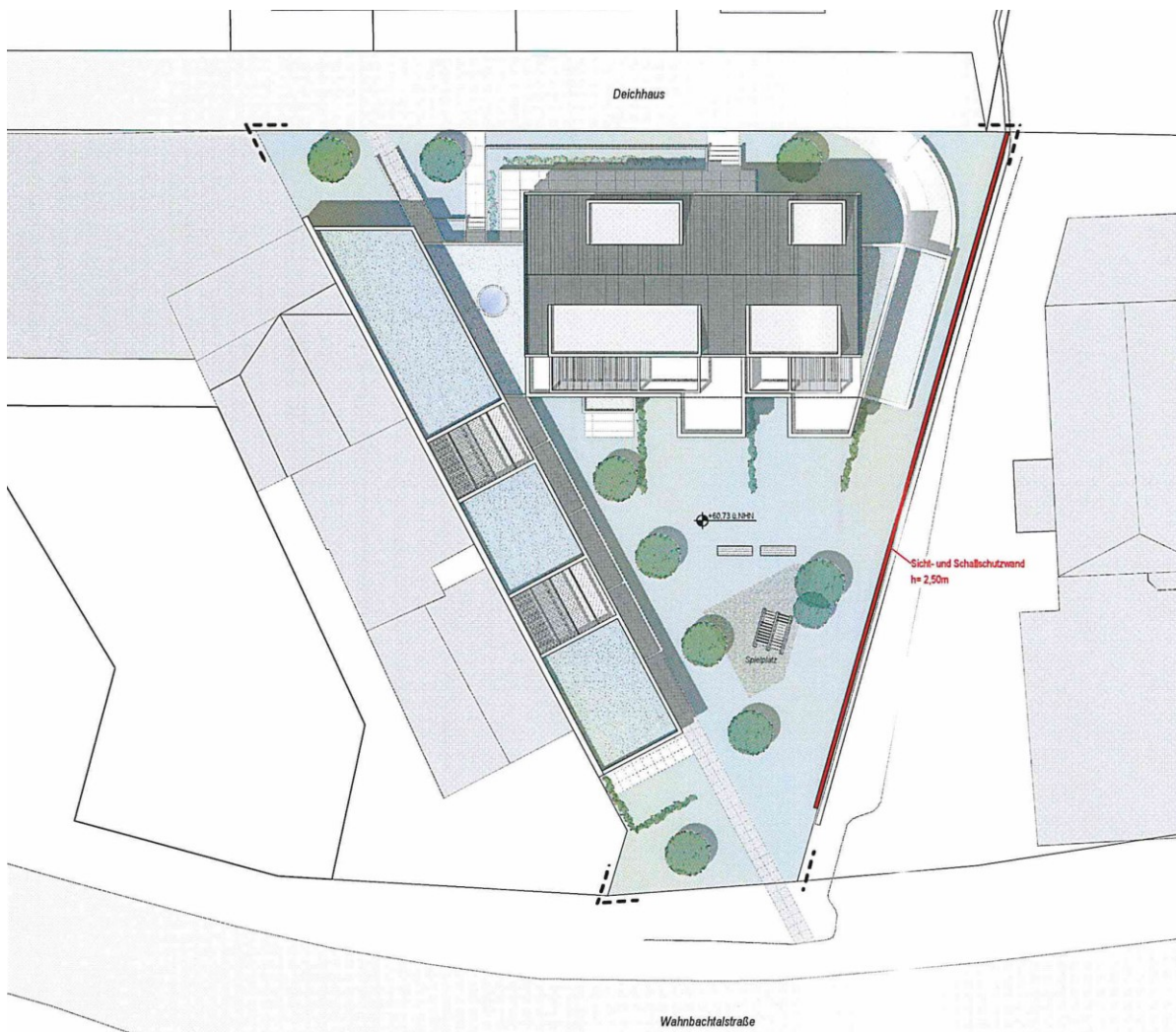


Abb. 2

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8/4, 1. Änderung. Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Bauvorhabens ein Mischgebiet mit offener Bauweise und einer zulässigen GRZ von 0,4 fest. Innerhalb des zentralen Baufensters auf dem Grundstück ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, innerhalb des kleineren Baufensters im westlichen Bereich in Form eines Riegels maximal drei Vollgeschosse. Als Dachform ist lediglich das Satteldach zulässig.

Da das beschriebene Bauvorhaben den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplans widerspricht, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens erforderlich.

Außer dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller bereits einen städtebaulichen Entwurf, Grundriss- und Ansichtszeichnungen der geplanten Wohnanlage, einen Vorentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Planbegründung sowie Fachbeiträge zu den Themen Lärm und Artenschutz vorgelegt.

Die beantragte Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) ist im vorliegenden Fall planungsrechtlich nicht möglich. Auch die Anwendung des § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren), die ebenfalls Verfahrenserleichterungen ermöglichen würde, wird seitens der Verwaltung nicht befürwortet. Stattdessen soll ein Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. der § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht gem. § 2a BauGB durchgeführt werden.

Weitere Einzelheiten sind den angefügten Unterlagen zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungs- und Durchführungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategische Ziele Nr. 3 und 4 – Siegburg optimiert die Wohnqualität, schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen und umweltverträglichen Entwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß Antrag der „Deichhaus GbR“ vom 20.12.2020 beschließt der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 gem. § 12 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche (Flurstücke 1803, 1804 und 805/27) in der Gemarkung Siegburg, Flur 12 in Siegburg-Deichhaus, zwischen der Straße Deichhaus und der Wahnbachtalstraße. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8/5 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 04.03.2021

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
2. Vorentwurf des Bebauungsplanes
3. Vorentwurf der Planbegründung
4. Schalltechnische Untersuchung
5. Artenschutzrechtlicher Beitrag