

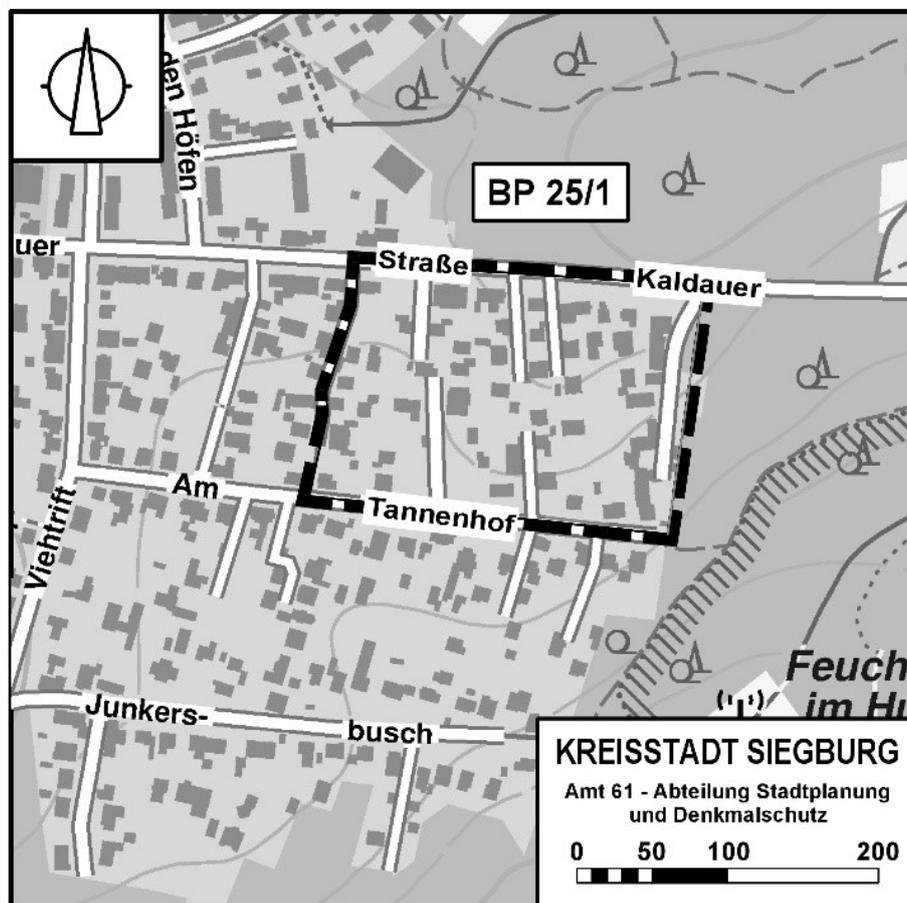
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 20.09.2021

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 25/1

Plangebiet: Bereich zwischen Kaldauer Straße und der Straße Am Tannenhof in Siegburger Stadtteil Stallberg

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes



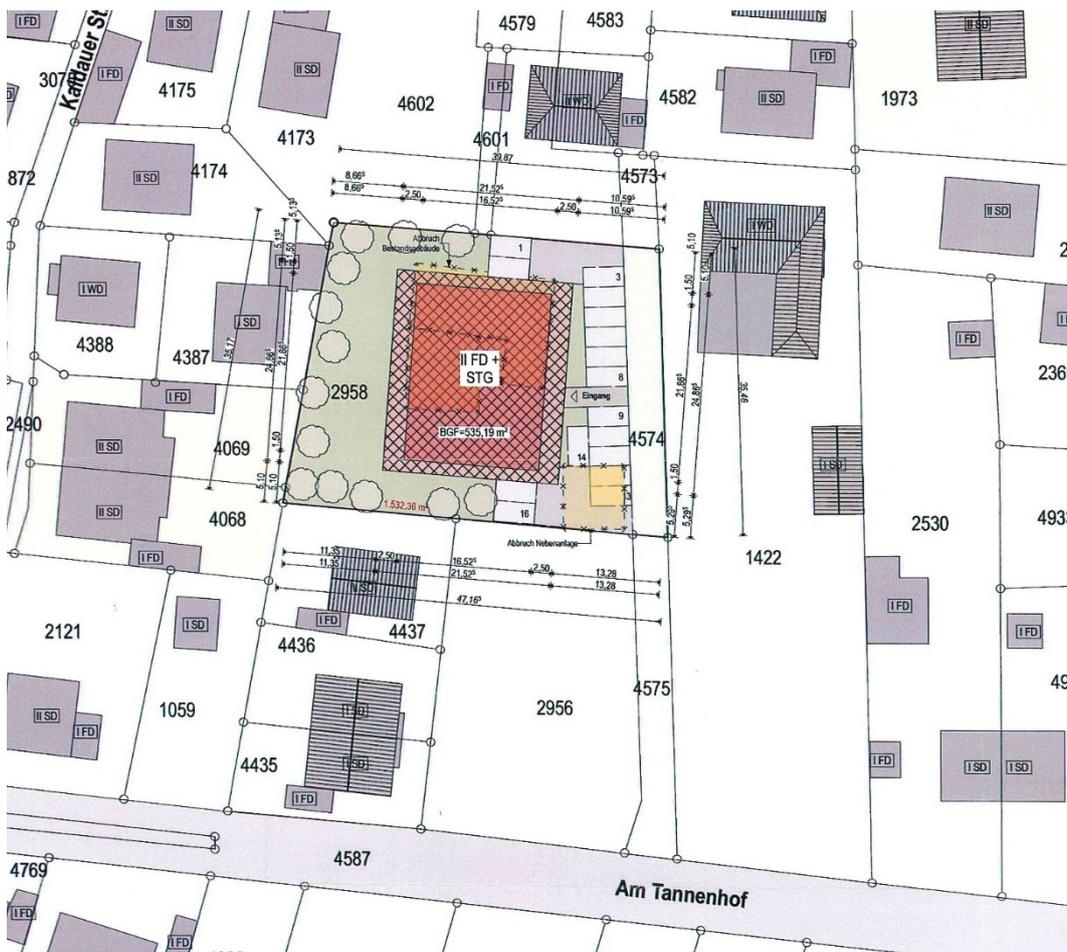
Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung:

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens sind zwei vorliegende Anträge auf Vorbescheid, welche die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils sechs bis acht Wohneinheiten beabsichtigen auf zwei Grundstücken mit Anbindung zur Straße „Am Tannenhof“.

Im Rahmen vorangegangener Bauvoranfragen für beide Grundstücke wurden einmal ein Wohngebäude mit insgesamt 16 Wohneinheiten auf dem nördlich gelegenen, hinteren Grundstück und eine Hausgruppe mit fünf Reihenhäusern auf dem vorderen Grundstück an der Straße „Am Tannenhof“ vorgelegt, deren

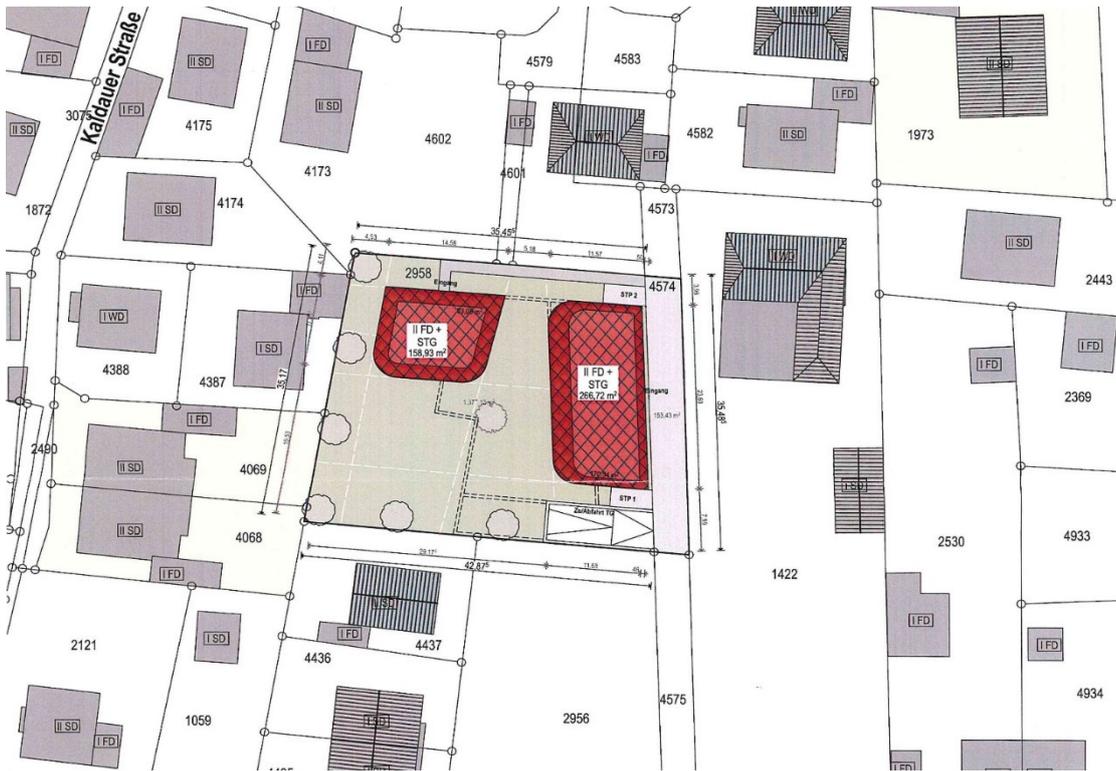
Planungen sich nach den Kriterien des § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt haben und abgelehnt wurden.



Nördliches Grundstück – Auszug aus der ersten Bauvoranfrage



Südliches Grundstück – Auszug aus der ersten Bauvoranfrage



Nördliches Grundstück – Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage



Südliches Grundstück – Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage

Die nun geringfügige verkleinerte Planung im Rahmen der Bauvoranfrage suggeriert durch die freigelassenen Grünflächen eine nachträgliche Verdichtung der Grundstücke. Die im Übersichtsplan markierte, ca. 38.500 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, und wird nördlich und westlich von der Kaldauer Straße, östlich von der Wohnbebauung angrenzend an den Hufwald und südlich von der Straße Am Tannenhof eingefasst.

Die sich hier abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten zu unerwünschten städtebaulichen und negativen verkehrlichen Folgewirkungen führen. Daher legt die Verwaltung einen Bebauungsplan-Entwurf vor, der die Entwicklungen in diesem Bereich durch entsprechende begrenzende Festsetzungen in verträgliche Bahnen lenken soll.

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB verzichtet in seinen textlichen Festsetzungen auf mindestens eine Angabe der nachfolgenden vier Kriterien, die einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ausmachen: die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtliche Verkehrsfläche. Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend, sodass weiterhin die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §34 BauGB zu beurteilen ist. Im fortschreitenden Bearbeitungsprozess des Bebauungsplanes sollen die Themen behandelt werden, die im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht zu regeln sind, wie unter anderem die Präzisierung der Anzahl der Wohneinheiten, den Versiegelungsgrad des Grundstückes, ggf. die Anzahl der Vollgeschosse, die private Erschließung und ggf. Grünflächen.

2. Derzeitiges Planungsrecht:

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche wird derzeit die rechtliche Einordnung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bewertet. Nach § 34 BauGB sind Gebäude zulässig, die sich „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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Durch die Planung wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Verfahrensart

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, ist die Verwaltung der Meinung, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden könnte, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt ist.

Diese Möglichkeit in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB soll jedoch rechtlich geprüft werden, bevor es zur Anwendung kommt und sich herausstellt, dass ein Regelverfahren angewendet werden muss.

Das beschleunigte Vorhaben 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 wäre 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. Die Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Leit- und strategische Ziele:

Betroffene Leitziele

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Strategisches Ziel Nr. 3 – Siegburg optimiert die Wohnqualität

Strategisches Ziel Nr. 4 – Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer umweltverträglichen, städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt für die im Übersichtsplan markierte, rund 38.500 qm große Fläche (Gemarkung Wolsdorf, Flur 2) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/1 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, die städtebauliche Struktur umwelt- und gebietsverträglich zu steuern.

Siegburg, 31.08.2021

Anlagen:

Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)

Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Anlage C – Begründung (Vorentwurf)