

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Begründung** zum

## **Bebauungsplan Nr. 25/1**

(Vorentwurf Stand: August 2021)

**Bereich zwischen Kaldauer Straße und der  
Straße Am Tannenhof**

# 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 Planungsrecht
5. Derzeitige Nutzung
6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren
7. Planinhalt
  - 7.1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.2 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
8. Erschließung
9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen
10. Lärmimmissionen
11. Bodenordnung und Kosten

# Begründung

## 1. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 25/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im ... Verfahren gemäß §.... BauGB beschlossen. 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

1. ...
2. ...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ....., mit dem Entwurf des BP 25/1 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 ..... statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden ..... Stellungnahmen vorgebracht.

.....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am ..... beraten.

.....

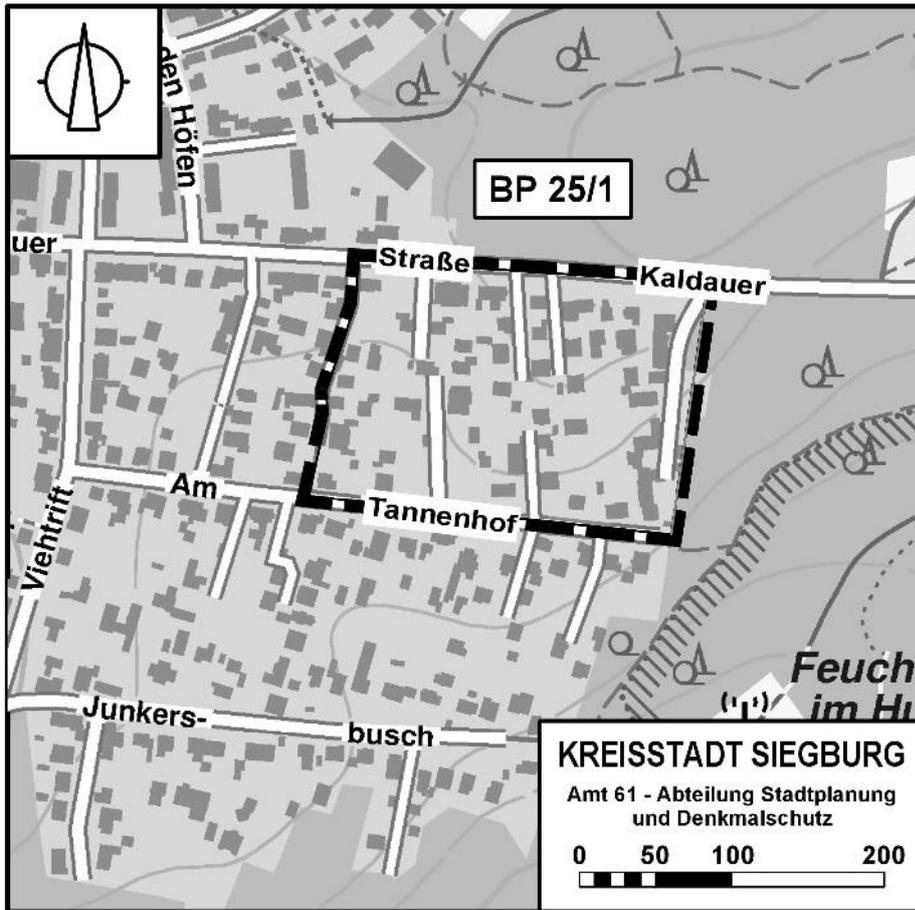
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ..... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 trat am ..... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Ortsteil „Stallberg“ und wird nördlich von der Kaldauer Straße, östlich entlang der an den Hufwald grenzenden Wohnbebauung, südlich von der Straße „Am Tannenhof“ und westlich ebenfalls von Wohnbebauung eingefasst und umfasst eine Fläche von ca. 33.500 qm in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 25/1

### 3. Anlass, Ziel und Zweck 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.





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.

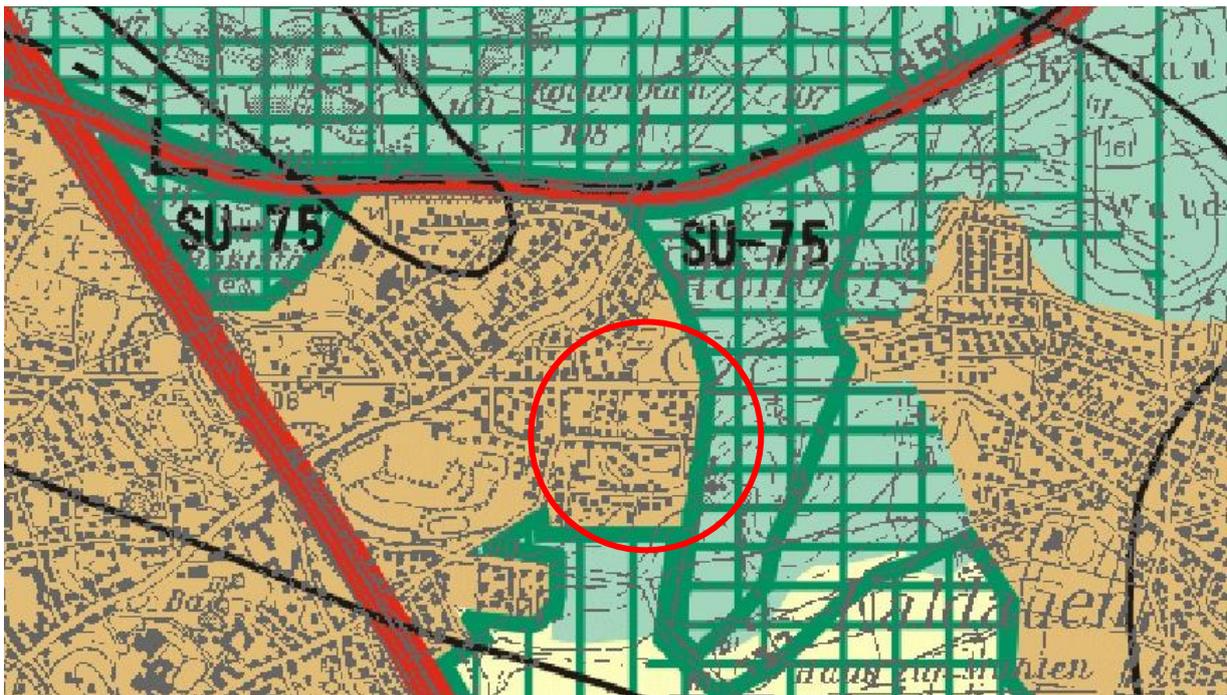
Die sich hier abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten zu unerwünschten städtebaulichen und negativen verkehrlichen Folgewirkungen führen. Der Bebauungsplan-Entwurf soll die Entwicklungen in diesem Bereich durch entsprechende begrenzende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

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.

## 4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Regionalplan

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



Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



WOHNBAUFLÄCHE

Darstellung des Flächennutzungsplanes

#### 4.3 Planungsrecht

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bestehende Bebauungspläne sind von der Planung nicht betroffen.

#### 5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend wohnlich genutzt und ist geprägt von einigen wenigen Mehrfamilienhäusern entlang der Kaldauer Straße, jedoch vielen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen und kleineren Nebenanlagen im Bereich dahinter. Der überwiegende Teil des Plangebiets wurde mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Im Bereich der Kaldauer Straße und zum angrenzenden Hufwald befinden sich vereinzelt mehrgeschossige Gebäude. Das Plangebiet neigt sich leicht in südlicher Richtung.



Luftbild aus dem Jahr 2019 (unmaßstäblich)

## 6. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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 zuvor rechtlich geprüft werden.

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.

## 7. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

### 7.1 Bauweise

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung, wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften im Plangebiet festgesetzt.

### 7.2 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um dem Charakter des Plangebietes aufrecht zu erhalten sind im Bereich der nördlichen Kaldauer Straße keine max. Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt, da bereits einige wenige Mehrfamilienhäuser dort stehen. Im dahinterliegenden Bereich weist der Bestand eine Anzahl von ein bis zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von den Mehrfamilienhäusern östlich, entlang der Grenze zum Hufwald, auf. Hausgruppen sind ausgeschlossen.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen „Kaldauer Straße“ und „Am Tannenhof“.

## **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.

Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eine Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB verzichtet werden.

## **10. Lärmimmissionen**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird geprüft, ob eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt werden muss.

### **10.1 Straßenverkehrslärm**

Verkehrslärmimmissionen ergeben sich überwiegend durch den Straßenverkehr im Bereich der Kaldauer Straße und der Straße Am Tannenhof.

### **10.2 Fluglärm**

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei Tag-Schutzzonen und eine Nacht-Schutzzone fest. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der „Schutzzonen“ nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn.

## **11. Bodenordnung und Kosten**

Abgesehen von den Straßenflächen, befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Siegburg, 31.08.2021

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz