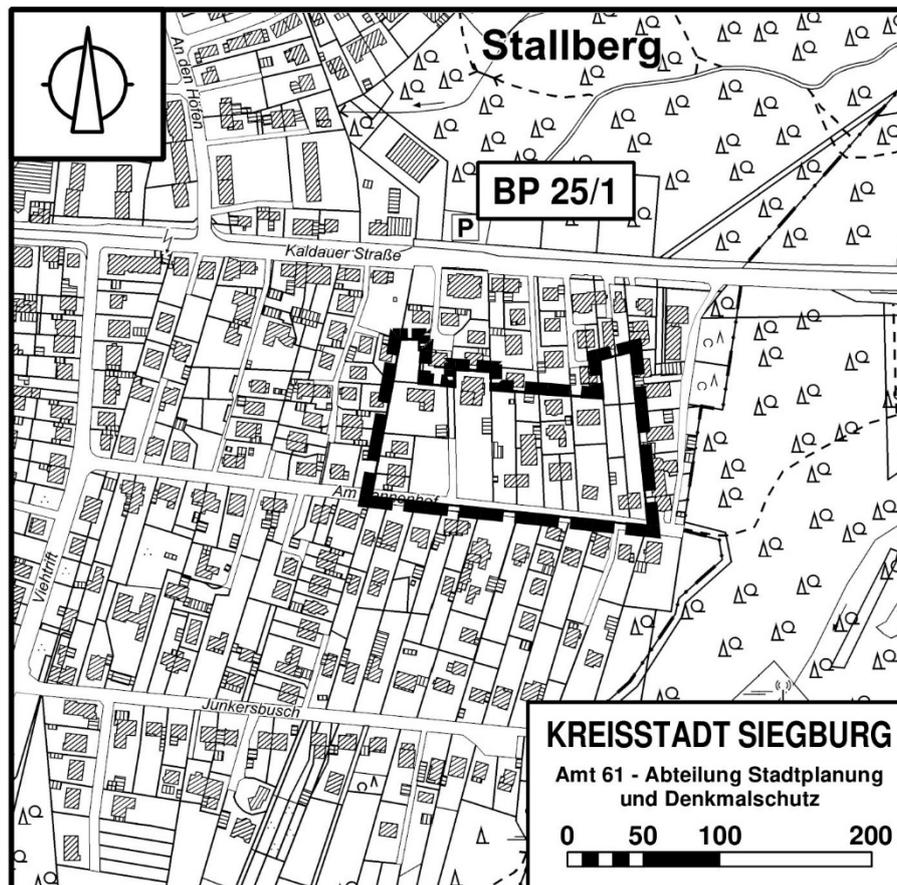


Bebauungsplan Nr. 25/1

Plangebiet: Bereich nördlich der Straße Am Tannenhof im Siegburger Stadtteil Stallberg

- Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes
- Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

1. Sachstand:

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 20.09.2021 für den in Abb. 1 markierten ca. 38.500 qm großen Bereich zwischen Kaldauer Straße im Norden und Westen, einem bestehenden Wald im Osten und der Straße Am Tannenhof im Süden, in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25/1 gefasst.



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes - Vorentwurf Stand 20.09.2021

Im Zuge des laufenden Verfahrens wurde eine Überprüfung der nachfolgenden Parameter Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Anzahl der Wohneinheiten und Grundstücksgrößen sowohl im Plangebiet als auch darüber hinaus vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der nördlichen Kaldauer Straße und im Bereich des angrenzenden Waldes im Osten des Plangebietes keine separaten Regelungen, die im einfachen Bebauungsplan zu regeln sind, getroffen werden müssen. Des Weiteren sind die o.g. Bereiche bereits überwiegend bebaut, sodass dort auf zusätzliche Regelungen verzichtet werden kann. Im südlichen Teil des Plangebietes besteht jedoch Handlungsbedarf, da sich dort größere unbebaute Grundstücksflächen befinden, die städtebaulich und planungsrechtlich bis zu einem verträglichen Maß gesteuert werden können.

Aufgrund der Feststellung, dass für den nördlichen Bereich derzeit kein Handlungsbedarf besteht, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, das Plangebiet zu verkleinern. Der Geltungsbereich des verkleinerten Plangebietes wird südlich weiterhin von der Straße Am Tannenhof eingefasst und im westlichen, nördlichen und östlichen Teil von privaten Grundstücksgrenzen mit noch unbebauten Grundstücken und größeren Gärten, hin bis zur verdichteten Bebauung. Die neue Plangebietsgröße umfasst eine Fläche von ca. 14.500 qm.

Derzeit, aufgrund der Veränderungssperre, die am 08.10.2021 in Kraft getreten ist, zurückgestellte Bauanträge entlang der Kaldauer Straße können ausreichend nach § 34 BauGB beurteilt werden und bedürfen keiner zusätzlichen Regelung durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Die städtebauliche Situationen entlang der Kaldauer Straße und in der Straße Am Tannenhof unterscheiden sich deutlich voneinander, sodass die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst werden müssten und durch eine sog. „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ von den Nutzungen südlich davon getrennt werden würden.

Im Falle einer Verkleinerung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25/1 mit wirksamer Veränderungssperre ist es erforderlich, die bestehende Veränderungssperre aufzuheben und einen erneuten Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre mit verkleinertem Geltungsbereich zu fassen, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre identisch sein sollten. Die aktuell wirksame Veränderungssperre würde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Siegburg aufgehoben werden und eine neue Veränderungssperre im gleichen Zuge in Kraft treten.

Mit dem verkleinerten Plangebiet können die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2. Verfahrensart:

Die Prüfung der Verfahrensart hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 25/1 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann, da im Bebauungsplan sowohl eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO als auch eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Auch durch die Verkleinerung des Plangebietes auf eine Plangebietsgröße von ca. 14.500 qm sind die Voraussetzungen erfüllt.

Derzeit gibt es in dem Bereich keine weiteren Bebauungspläne, sollten jedoch weitere Bebauungspläne in diesem oder benachbarten Bereich erforderlich werden, werden die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammengerechnet. Das müsste jedoch in nachfolgenden Verfahren erörtert werden.

Das beschleunigte Verfahren 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, entfallen.

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. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft wäre ebenfalls nicht erforderlich.

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:

1. Der Planungsausschuss fasst den Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 25/1 von rund 38.500 qm auf ca. 14.500 qm Fläche (Gemarkung Wolsdorf, Flur 2).
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 25/1 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 26.01.2022

Anlagen:

Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)

Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Anlage C – Begründung (Vorentwurf)