

# **KREISSTADT SIEGBURG**

## **Begründung** zum

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

(Vorentwurf Stand: Januar 2022)

**Bereich nördlich 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. Beschleunigtes Verfahren
7. Planinhalt
  - 7.1. Grundflächenzahl
  - 7.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 7.3. Grundstücksgröße
  - 7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
  - 7.5. Dachgestaltung (Örtliche Bauvorschriften)
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 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 25/1 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2021 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 weiterentwickelt. 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.

.....

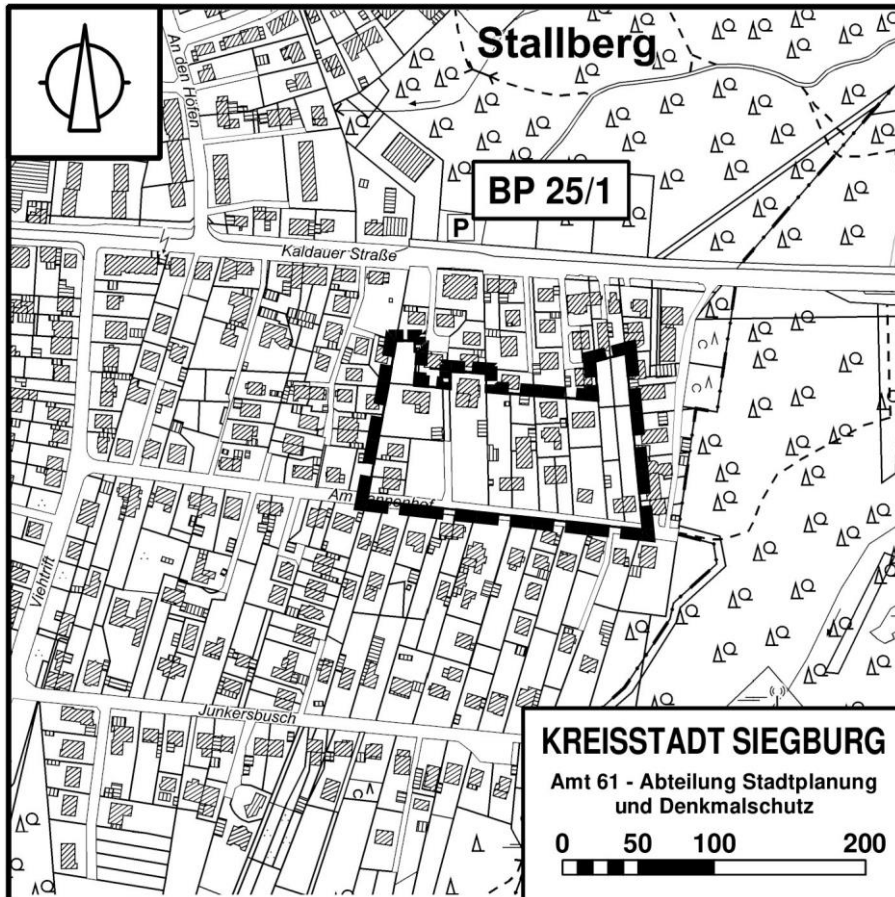
Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am ..... die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

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 südlich von der Straße „Am Tannenhof“, westlich, nördlich und östlich wird das Plangebiet von privaten Grundstücksgrenzen, hin zur dichter werdenden Bebauung, begrenzt. Die überwiegend unbebauten freien Grundstücke liegen somit innerhalb des Plangebietes. Die Plangebietsgrenze umfasst eine Fläche von 14.500 qm in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2.

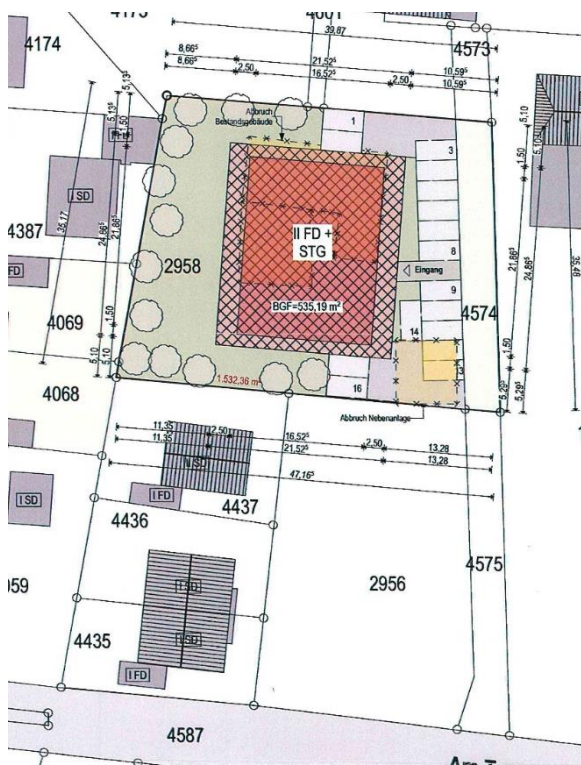
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.



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 auf zwei Grundstücken mit Anbindung zur Straße „Am Tannenhof“ beabsichtigen. Im Rahmen vorangegangener Bauvoranfragen für beide Grundstücke wurden im Oktober 2020 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 Verwaltung legte dem Antragsteller nahe, die Planung zu überarbeiten und bot ihm an diese anschließend in einem gemeinsamen Termin zu besprechen. Der nicht förmlich eingereichte Zwischenstand des Entwurfes im Februar 2021 zeigte jeweils auf dem hinteren Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit acht Wohneinheiten und auf dem vorderen Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten zum förmlich eingereichten Entwurf wurde sogar erhöht. Im nun vorliegenden Entwurf der Bauvoranfrage wurde eines der beiden hinteren Gebäude verkleinert und auf ein Gebäude auf dem vorderen Grundstück verzichtet. Der Baum- und Grünflächenbestand wurde bei der Planung nicht berücksichtigt. Im Zuge einer Baufeldräumung sind Bäume betroffen, die ggf. unter die Baumschutzsatzung fallen.



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus der ersten Bauvoranfrage



Südliches Grundstück –  
Auszug aus der ersten Bauvoranfrage



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus Zwischenstand Februar 2021



Südliches Grundstück –  
Auszug aus Zwischenstand Februar 2021



Nördliches Grundstück –  
Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage



Südliches Grundstück –  
Auszug aus der aktuellen Bauvoranfrage

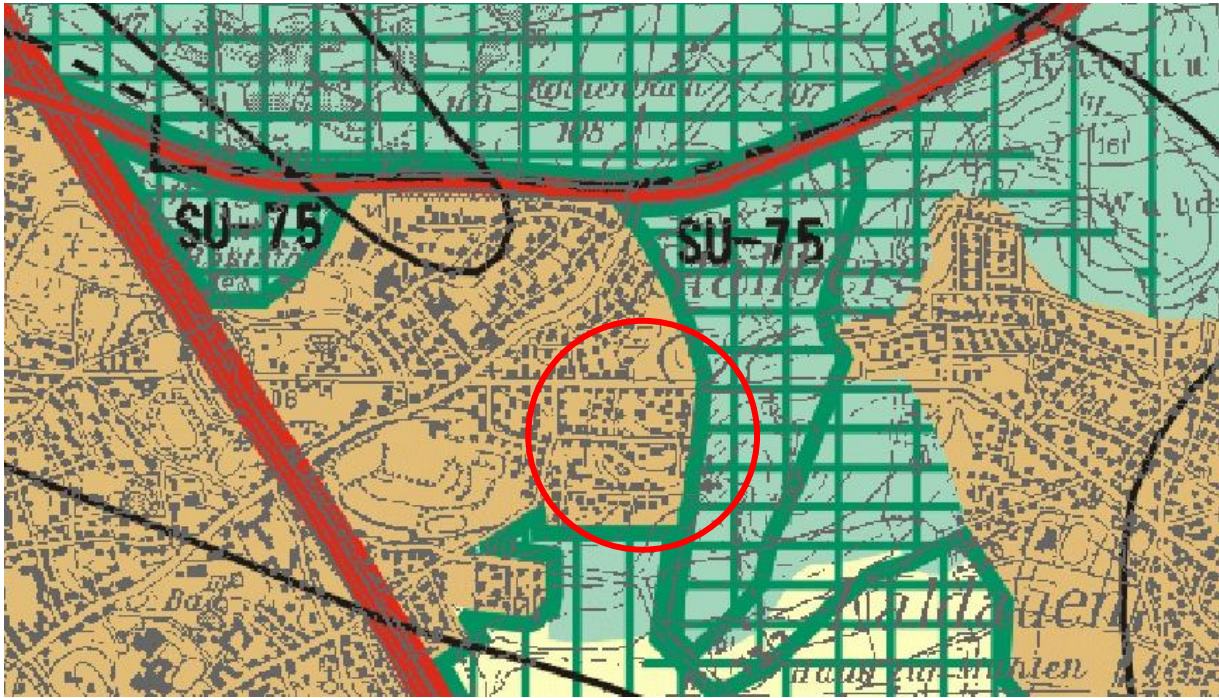
Sich häufende Anfragen nach neuer Überbauung von unbebauten und bebauten Grundstücken, mit in der Regel weit über dem Bestand liegenden Ausnutzung, bringt einen erheblichen Veränderungsdruck auf das Gebiet mit sich. Die sich hier abzeichnende städtebauliche Entwicklung könnte insbesondere aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten zu ungünstigen städtebaulichen und negativen verkehrlichen Folgewirkungen führen. Die städtebauliche Entwicklung im Gebiet soll im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gesteuert werden, mit Hilfe von entsprechenden Festsetzungen, die die Entwicklungen in diesem Bereich in verträgliche Bahnen lenken soll.

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 soll als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. 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 ist geprägt von diversen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Garagen und kleineren Nebenanlagen. Die bestehenden Wohnhäuser sind ein- bis zweigeschossig gebaut. Das Plangebiet neigt sich leicht in südlicher Richtung.



Luftbild aus dem Jahr 2019 (unmaßstäblich)

## 6. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Das beschleunigte Verfahren hat grundsätzlich 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. Ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft ist ebenfalls nicht erforderlich.

## 7. Planinhalt

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

### 7.1 Grundflächenzahl (GRZ)



In Anlehnung an bebaute Grundstücke, sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, entsprechend § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) für reine und allgemeine Wohngebiete. Eine Überprüfung des Verhältnisses von Grundstücksfläche und überbauter Grundfläche von bereits bebauten Grundstücken in der näheren Umgebung hat ergeben, dass die GRZ dem o.g. Wert entspricht. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sollen auf eine Überschreitung von max. 50 % der zulässigen GRZ beschränkt werden, um den umweltschützenden Anforderungen zu entsprechen und den Versiegelungsgrad von Flächen möglichst gering zu halten

## **7.2 Bauweise**

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung, wird eine offene Bauweise (o) mit Einzelhäusern und Doppelhäusern im Plangebiet festgesetzt. Hausgruppen sind ausgeschlossen, da es diese Bauweise im Plangebiet nicht gibt und es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist.

## **7.3 Grundstücksgröße**

Eine Aneinanderreihung von mehreren kleinen Wohngebäuden auf kleinen Grundstücken, die zu einer zunehmenden Verdichtung des Gebietes führen, soll künftig ausgeschlossen werden. Stattdessen sollen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet durch die Vorgabe von Mindestgrundstücksgrößen erhalten werden.

## **7.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Um den Charakter des Plangebietes aufrecht zu erhalten und die bauliche Dichte und Einwohnerdichte im Gebiet steuern zu können, wird eine max. Anzahl der Wohneinheiten festgesetzt. Je Einzelhaus sollen 4 und je Doppelhaushälfte sollen 2 Wohneinheiten zulässig sein.

## **7.5 Staffelgeschoss**

Die Dachform soll weiterhin frei wählbar sein, jedoch besteht hinsichtlich Staffelgeschossen die Einschränkung, dass dieses allseitig zurückspringen soll, um eine Traufkantensituation, wie sie bei geneigten Dächern üblich ist, aufzugreifen und sich somit städtebaulich in die Gesamtsituation einzufügen.

## **8. Erschließung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen „Kaldauer Straße“ und „Am Tannenhof“ und davon abgehend teils über private Erschließungswege. Lange private Erschließungswege zu den hinteren Grundstücksbereichen sind zu vermeiden.

## **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 (Fluglärmenschutzverordnung 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, 25.01.2022

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz