

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung

zum

## **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65/1 Wohnanlage Höhenweg**

### **Vorentwurf**

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand: April 2022

 **Stadtplanung Zimmermann GmbH**  
Linzer Straße 31 · 50939 Köln  
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

## Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
3	Verfahrensablauf .....	4
4	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht .....	5
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Landschaftsplan .....	5
4.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan .....	6
5	Derzeitige Situation .....	6
5.1	Vorhandene Nutzungen .....	6
5.2	Vorhandene Erschließung .....	7
5.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	7
5.2.2	Individualverkehr .....	7
6	Planinhalt .....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	7
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	7
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	7
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	8
6.5	Begrünungsmaßnahmen .....	8
6.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW .....	8
7	Verkehrliche Auswirkungen .....	8
8	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen .....	8
8.1	Belange des Artenschutzes .....	8
8.2	Lärmimmissionen .....	8

## **1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Braschoß, Flur 11 und umfasst für das Vorhaben die Flurstücke 238, 467 tlv., 477 tlv., 710, 714 und 724. Zusätzlich werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke 73 tlv., 222 tlv., 223 tlv. / 235 tlv. / 236 tlv. (Buchenweg) sowie 728 tlv. (Höhenweg) einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.700 qm. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5.700 qm.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann der Anlage entnommen werden.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Immobilienfonds Waldhotel Siegburg GbR plant in Siegburg-Kaldauen im Bereich Buchenweg / Höhenweg die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit rund 4.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (in Vollgeschossen). Unter Berücksichtigung eines Nicht-Vollgeschosses entstehen insgesamt rd. 6.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, das entspricht rd. 5.150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der früher als Hotel genutzte, aber seit längerem leerstehende Gebäudebestand soll mit Ausnahme der zwei Tiefgeschosse zurückgebaut werden. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Es sind 52 - 58 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen in sieben Gebäuden geplant. Drei Baukörper sind parallel zum Höhenweg ausgerichtet, die Eingänge liegen aber jeweils auf der Nordseite der Gebäude, weil das Eingangsniveau aufgrund der Topographie bis zu 3 Meter höher liegt als das Straßenniveau des Höhenwegs. Weitere vier Baukörper umschließen einen gemeinsamen Hof, auch hier sind die Eingänge an den nach Norden bzw. Westen ausgerichteten Fassaden angeordnet.

Aufgrund der vorhandenen Topographie steigt die Höhenlage der Eingangsniveaus von Westen nach Osten um bis zu 4 Meter und von Südosten nach Nordwesten um bis zu 8,5 Meter an. Entsprechend entwickelt sich die maximale Gebäudehöhe (absolut maximal 10 Meter) der einzelnen Baukörper, wobei die zum Höhenweg ausgerichteten Häuser unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe der Bestandsbebauung (130,5 m ü. NHN) bleiben. Der Höhenunterschied der Erdgeschossniveaus zum Höhenweg beträgt rund 3 Meter. Hier sollen Stützmauern errichtet werden.

Das 2. Untergeschoss soll als Tiefgarage erhalten bleiben. Die Zufahrt befindet sich im Kreuzungsbereich Buchenweg/Höhenweg. Dadurch kann der Innenhof bzw. insgesamt die Zuwegungen zu den Hauseingängen Fußgängern vorbehalten bleiben.

Das 1. Untergeschoss wird ggf. in Teilen zurückgebaut, die zu erhaltenden Bereiche im südlichen Planbereich sollen Nebennutzungen, die dem Wohnen zugeordnet sind, zur Verfügung stehen.

Durch die Ausbildung von einem Nicht-Vollgeschoss auf den zweigeschossigen Baukörpern entstehen dreiseitig jeweils großzügige Dachterrassen oberhalb des 1. Obergeschosses. Der oberste Dachabschluss soll extensiv begrünt werden.

### 3 Verfahrensablauf

In der Sitzung des Planungsausschusses am 14.02.2022 wurde das Vorhaben vorgestellt.

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 65/1 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des VBP erfolgt im Normalverfahren, d. h. zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht erarbeitet. 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

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

- ...
- ...
- ...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am ... mit dem Entwurf des VBP Nr. 65/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gemäß § 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 einschließlich ... statt.

Zum Entwurf des VBP wurden von behördlicher Seite ... Stellungnahmen vorgebracht, von privater Seite wurden ... Stellungnahmen abgegeben. Der Entwurf des VBP und die Planbegründung wurden nach der Offenlegung wie folgt ergänzt:

- ...
- ...
- ...

Da die Grundzüge der Planung durch die o. g. Ergänzungen nicht berührt werden, ist eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

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 VBP Nr. 65/1 trat am ... mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## 4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

### 4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen für den Fremdenverkehr“ dargestellt.

Im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Die 79. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65/1.

### 4.2 Landschaftsplan



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes.

Quelle: Umweltdaten vor Ort.

Im aktuellen Landschaftsplan liegt der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Staatsforst Sieg. In der Entwicklungskarte ist für diesen Bereich das Entwicklungsziel 1 festgesetzt: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Der Landschaftsplan Nr. 7: Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin befindet sich im Verfahren zur Neuaufstellung. Im Vorentwurf des Landschaftsplans liegt das Plangebiet vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

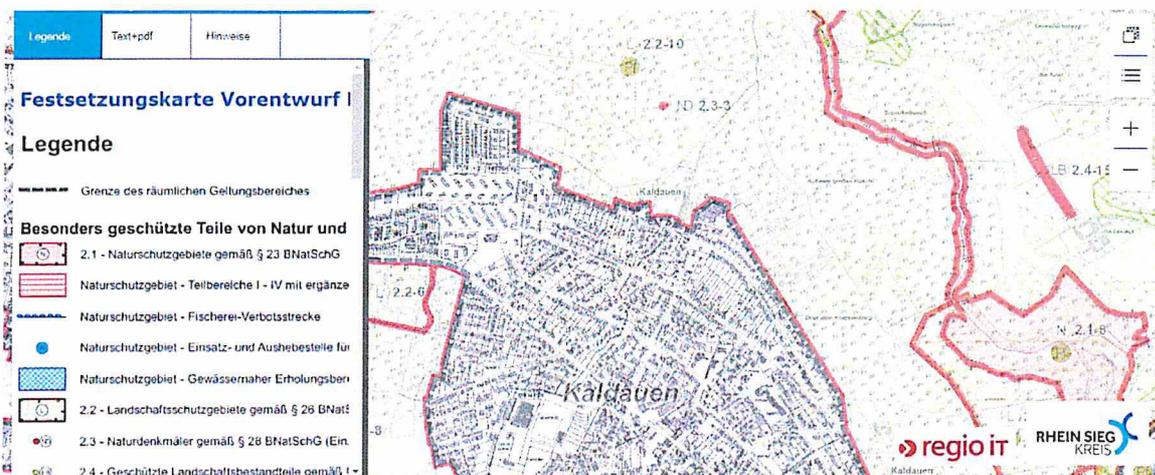


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan-Entwurf. Quelle: <https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de>

#### 4.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 65, 6. Änderung setzt als Baugebiet ein Sondergebiet „Hotel und Gastronomie“ mit maximal drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 fest. Innerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen wird die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse differenziert festgesetzt. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Dachform (SD / FD max. 45 °), Firstrichtung und zur Bauweise (geschlossene Bauweise). Für die maximal dreigeschossigen Gebäudeteile ist eine maximale Firsthöhe von 130,5 m ü. NN bzw. eine maximale Traufhöhe von 127,87 m ü. NN einzuhalten.

Nach Norden und Westen ist innerhalb des Baugebietes eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der in Richtung Nordosten anschließende Waldbereich ist mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Höhenweg sowie der Buchenweg sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Südlich an den Höhenweg ist eine private Grünfläche festgesetzt, daran schließt ein reines Wohngebiet (eingeschossig, GRZ 0,3, offene Bauweise) an. Westlich der Grundstücksgrenze zu Flurstück 487 ist eine Lärmschutzwand festgesetzt.

## 5 Derzeitige Situation



Abbildung 3. Luftbild. Quelle: Kreisstadt Siegburg, Präsentation im Planungsausschuss am 14.02.2022

### 5.1 Vorhandene Nutzungen

Die bisherige Hotelnutzung wurde aufgegeben. Der Gebäudebestand steht leer. Das vorhandene 2. Untergeschoss sowie Teile des 1. Untergeschosses sollen weiter genutzt werden, der restliche Gebäudebestand wird abgebrochen.

Westlich und nördlich grenzt unmittelbar Wald an.

## **5.2 Vorhandene Erschließung**

### **5.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet ist mit der Buslinie 510 vom Bahnhof Siegburg in rd. 30 Minuten zu erreichen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Lendersbergstraße.

### **5.2.2 Individualverkehr**

Das Plangebiet wird über den Buchenweg und den Höhenweg erschlossen.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ festgesetzt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO bestimmt:

#### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 65, 6. Änderung setzt eine maximale GRZ von 0,8 fest. Die geplante Bebauung bleibt oberirdisch dahinter deutlich zurück (GRZ 1 = 0,4).

Die vorhandenen Tiefgeschosse befinden sich im südlichen Teil des Baugebietes zwischen Buchenweg und der vorhandenen Vorfahrt am Höhenweg. Sie unterbauen knapp die Hälfte des Baugebietes. Da die Tiefgeschosse grundsätzlich weiter genutzt werden sollen, soll eine bauliche Inanspruchnahme des Baugebietes (über- und unterbaute Flächen, Wege- und Hofflächen) bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 möglich bleiben.

Die in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden insoweit überschritten.

#### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhenlage des Baugebiets soll differenziert entsprechend der Eingangsniveaus gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt werden, so dass die Tiefgeschosse keine Vollgeschosse sind.

#### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Vorhabenplanung differenziert festgesetzt und bildet zusammen mit den Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse das Vorhaben genau ab.

Entsprechend der Topographie wird je Gebäudekörper, die durch überbaubare Flächen definiert werden, die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO können auch Mindestmaße festgesetzt werden.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die geplanten sieben Baukörper sollen mit seitlichem Grenzabstand und unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen errichtet werden. Im Gegensatz zur bisher festgesetzten, geschlossenen

Bauweise bzw. dem vorhandenen Gebäudebestand entsteht die Wirkung einer offenen Bauweise. Gleichwohl bleibt zum Höhenweg vom Buchenweg im Westen bis zum abknickenden Verlauf eine durchgängige, wenn auch entsprechend der Topographie gestufte Stützmauer mit rd. 3 Meter Höhe im Stadtraum sichtbar.

#### **6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Private Stellplätze werden im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt wie bisher über den Buchenweg. Für den Nachweis privater Kfz-Stellplätze wird das 2. Untergeschoss genutzt.

#### **6.5 Begrünungsmaßnahmen**

Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags festgelegt, der auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung umfasst.

#### **6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**

Durch die Ausbildung von Flachdächern können Dachflächen auch als Dachterrassen und für Dachbegrünung genutzt werden.

### **7 Verkehrliche Auswirkungen**

Die verkehrlichen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren untersucht.

### **8 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.

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebietes durch Neuversiegelung bzw. die Überbauung von Flächen möglich. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

#### **8.1 Belange des Artenschutzes**

Es wird eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 durchgeführt. Es wurde geprüft, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens eintreten können.

#### **8.2 Lärmimmissionen**

Sowohl die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen aus Verkehr als auch die planbedingten Immissionen auf angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs erfolgte durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 15.12.2011.

Gemäß § 9 Abs. 1 bzw. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 10 FlugLärmG kann Berechtigten ein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen zustehen, sofern sich ihr Grundstück innerhalb der Tag-Schutzzone 1 bzw. der Nacht-Schutzzone des festgesetzten Lärmschutzbereichs für den Flughafen Köln/Bonn befindet.