

Planungs- und Bauaufsichtsamt
2146/VIII

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg
Sitzung am: 02.03.2023

öffentlich

**Unwirksamkeit des Durchführungsplanes Nr. 3;
Plangebiet: Bereich zwischen der Wilhelmstraße, Von-Stephan-Straße und der Straße
Haufeld im Siegburger Zentrum;
Sachstand**

Sachverhalt:

Der Planungsausschuss wurde am 1.12.2022 bereits über den Sachstand informiert, dass der Durchführungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1956 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist.

Nach erneuter Prüfung der nun detaillierteren Pläne zum Vorhaben „Neubau einer Vierfach-Sporthalle“ im Bereich zwischen der Wilhelmstraße und der Straße Haufeld ist die Kanzlei Busse und Miessen zu dem Schluss gekommen, dass eine planungsrechtliche Zulässigkeit der Sporthalle nach §34 des Baugesetzbuches (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – aufgrund der Gebäudehöhe von Option 1 von ca. 15.40 Metern bzw. die Gebäudetiefe von Option 2 von ca. 46 Metern nicht gegeben sei.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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. Diese Kriterien des § 34 BauGB treffen hier aller Voraussicht nach nicht zu.

Eine förmliche Korrektur des Durchführungsplanes und eine erneute ortsübliche Bekanntmachung ist aus Sicht der Verwaltung nicht erforderlich, da der Durchführungsplan nur einige wenige zeichnerische Festsetzungen enthält und Bauvorhaben im verbliebenen Plangebiet nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt werden können. Für das Grundstück der ehemaligen Hauptschule an der Von-Stephan-Straße wird aufgrund einer Veränderung der Art der baulichen Nutzung die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes erforderlich sein.

Auf Grundlage des Masterplans Haufeld sind im Bereich zwischen Wilhelmstraße, von Stephan-Straße, und Industriestraße neue Bebauungsplanverfahren erforderlich, da sich das Planrecht nicht mit den vorgesehenen Nutzungen des Masterplans in Gänze deckt.

Der Masterplan Haufeld wurde vom Rat der Stadt Siegburg im Dezember 2019 förmlich beschlossen und ist damit als informelles Planungsinstrument als Abwägungsgegenstand in den verbindlichen Bauleitplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte des Masterplans gelten als Zielrichtung für die räumliche Entwicklung des Haufeldes sind aber fortlaufend auch an die konkreten Entwicklungen / Bedarfe anzupassen.

Das Vorhabengrundstück umfasst hierbei weitgehend das im Masterplan auf Seite 92 aufgeführte Baufeld L 04, das ein vier- bis fünfgeschossiges Bürogebäude entlang einer in das Haufeld vorgesehenen neuen Wegeverbindung vorsieht.

Die Nutzungsänderung dieses Stadtbausteins von einer im Jahr 2019 ursprünglich vorgesehenen Büronutzung in eine Gemeinbedarfseinrichtung Schulsporthalle wird aufgrund ihrer städtebaulichen Gestaltung mit geringerer Höhe aber vergleichbarer Gebäudetiefe mit Etablierung der im Masterplan vorgesehenen verkehrsberuhigten Wegeverbindung als erforderliche masterplankonforme Fortschreibung angesehen, die überdies im akuten Bedarf einer adäquaten Sportstätte in unmittelbarer räumlichen Nähe zum Gymnasium Siegburg Alleestraße begründet liegt.

Dem Rat der Stadt zur Kenntnis

Siegburg, 14.02.2023