

Dezernat III
3463/VIII

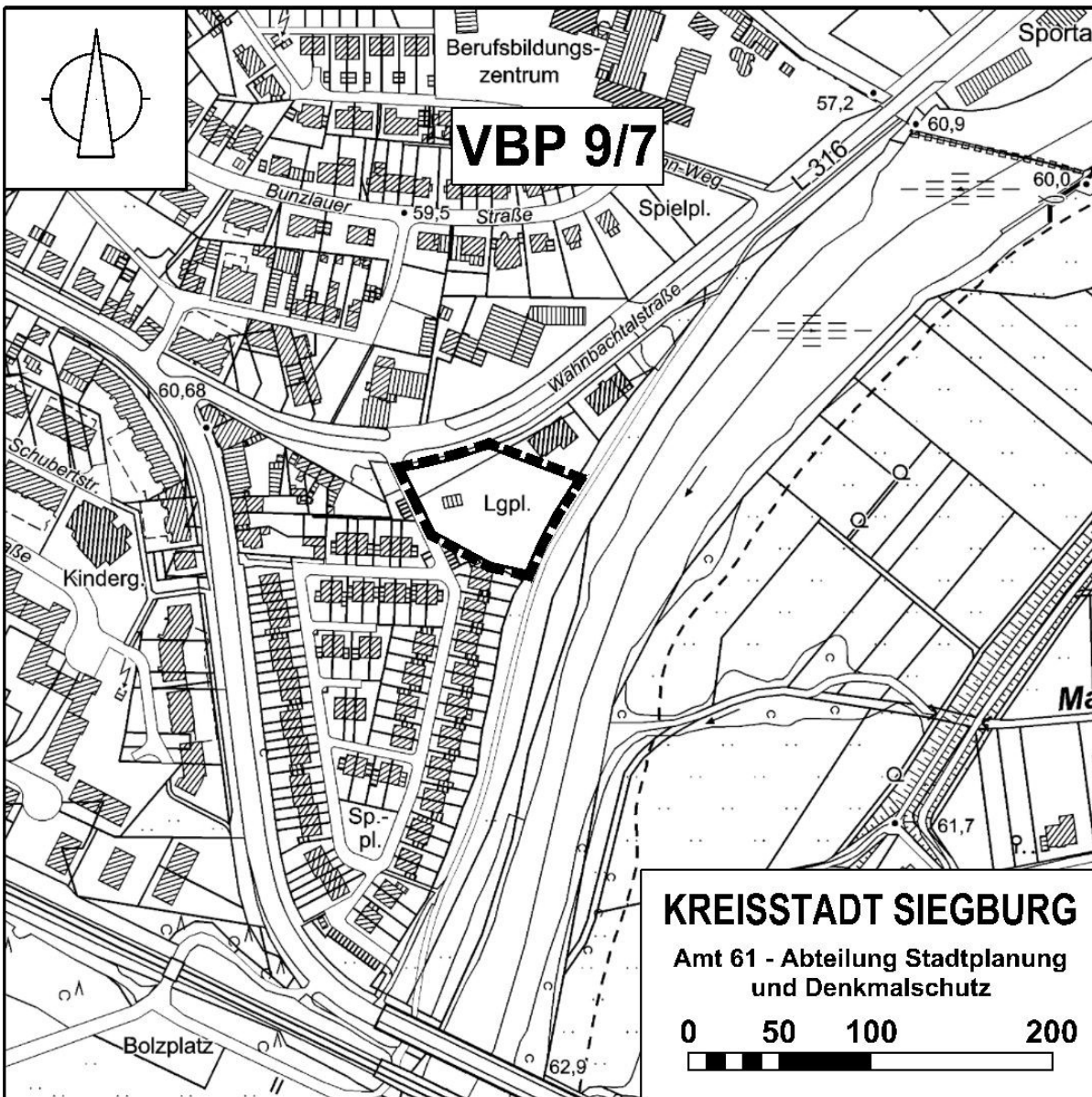
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 12.09.2024

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/7 - Wohnanlage Wahnbachtalstraße/ Deichhaus Aue

Plangebiet: Bereich zwischen der Straße Deichhaus-Aue, Wahnbachtalstraße und der Sieg

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 01.08.2024 wurde seitens der Deutschen Reihenhäuser AG (DRH), Am Bahnhof 130 51147 Köln, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Wohnbauprojekt im Siegburger Stadtteil Deichhaus beantragt.

Die DRH sieht als Investorin vor, eine vormalig gewerbliche genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und plant auf dem knapp 3800 qm großen Vorhaben Gebiet, die Errichtung einer Wohnanlage mit 14 Reihenhäusern und 19 Pkw-Stellplätzen.

Die DRH ist verfügungsberechtigt über das Flurstück 2121. Die Teilflächen der Flurstücke 2119 und 1990 befinden sich aktuell im Eigentum der Stadt Siegburg. Der Erwerb der Teilflächen zur Realisierung der Planung ist im weiteren Verfahren beabsichtigt. Erste Gespräche mit dem Liegenschaftsamt zum Erwerb dieser Flächen haben bereits stattgefunden.

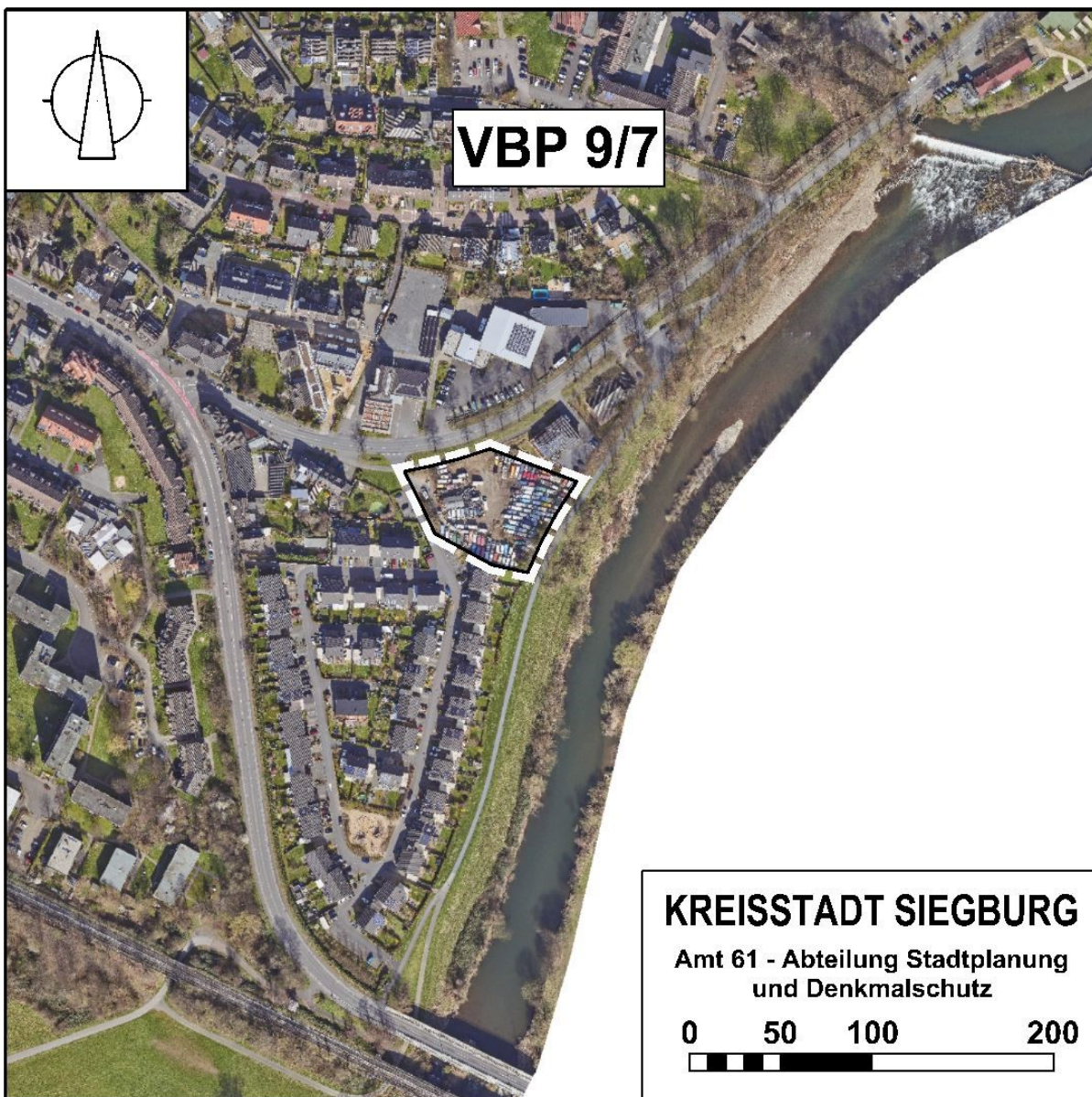


Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich

2. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengebiet wurde durch die Aufhebung des Bebauungsplans (BP) 8/3 Teil 1 in den Außenbereich gem. § 35 BauGB entlassen. Damit besteht ein Erfordernis für das geplante Vorhaben im Zuge des avisierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9/7 neues Planrecht zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg stellt den Bereich derzeit als Wohnbaufläche dar. Eine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit Geltungsbereich

3. Entwicklungskonzept

Die DRH plant auf der unten dargestellten Fläche von rund 3.800 m² die Errichtung von 14 Reihenhäusern bestehend aus demselben Haustyp der DRH mit 2 Vollgeschosse, ausgebautem Dachgeschoss und einer Wohnfläche von 145 m². Die Reihenhäuser sollen in drei Hausgruppen und in offener Bauweise ausgeführt werden.

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde besonderes Augenmerk daraufgelegt, dass sich die Planung in die nähere Umgebung einfügt. Die umliegende Bebauung ist geprägt von Wohngebäuden, darunter Reihen- und Doppelhäuser im Wohngebiet Deichhaus Aue Südwestlich des Vorhabengebiets. Nördlich des Entwicklungsgebiets befinden sich gewerbliche Nutzungen. Hier erzeugt die Wahnbachtalstraße mit der Baumallee eine klare Trennung beider Nutzungen.

Die geplanten Reihenhäuser werden wie die umliegende Bebauung zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Die kompakte Bauweise der Reihenhäuser ermöglicht es den Erschließungsbedarf so gering wie möglich zu halten. Des Weiteren sind alle Gärten der geplanten Wohneinheiten nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Nutzung des Sonnenlichts zu gewährleisten.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Vorentwurf

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungs- und Durchführungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß Antrag der „Deutschen Reihenhäuser AG“ vom 01.08.2024 beschließt der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9/7 gem. § 12 BauGB, für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche (Flurstück 2121 und in Teilen Flurstücke 2119 und 1990) in der Gemarkung Siegburg, Flur 12 in Siegburg-Deichhaus, zwischen der Straße Deichhaus-Aue und der Wahnbachtalstraße. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorentwurf des städtebaulichen Konzepts die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 22.08.2024

Anlagen:

1. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
2. Vorentwurf der Planbegründung
3. Städtebauliches Konzept