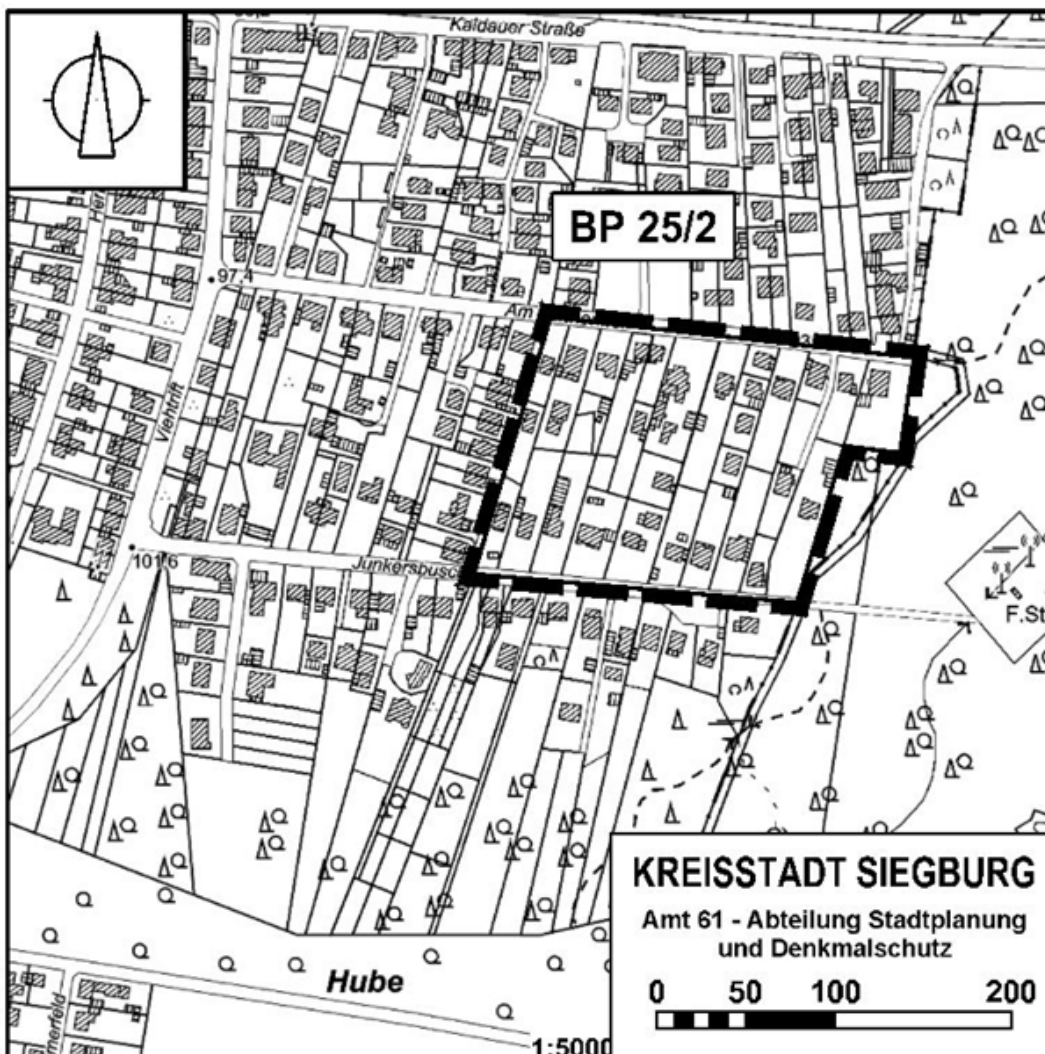


**Gremium:** Rat der Kreisstadt Siegburg  
**Sitzung am:** 30.10.2024

öffentlich

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 25/2; Plangebiet;  
Bereich zwischen den Straßen Am Tannenhof und Junkersbusch im Stadtteil Stallberg;**  
• Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes;  
• Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

**Sachverhalt:**



Der im Übersichtsplan dargestellte Bereich im Stadtteil Stallberg ist im Laufe der vergangenen Jahre zunehmend enger bebaut worden. Im Bereich zwischen den Straßenverkehrsflächen Am Tannenhof und Junkersbusch wurden zuletzt im Jahr 2023 Baugenehmigungen für die Errichtung von mehreren eng hintereinander stehenden Wohnhäusern erteilt. Vorbild für die neue Bebauung war die seitlich angrenzende Nachbarbebauung, vier ebenfalls eng hintereinander stehende

Einfamilienhäuser. Die v.g. Gebäude stehen inzwischen kurz vor der Fertigstellung.

Es ist davon auszugehen, dass im v.g. Bereich zukünftig weitere Grundstücke durch Teilung verkleinert, neue Gebäude realisiert, vorhandene Gebäude erweitert und die Anzahl der Wohnungen in Bestandsimmobilien erhöht werden sollen. In diesem Zusammenhang ist die Entstehung einer zu hohen baulichen Dichte innerhalb des bislang unbepflanzten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu befürchten. Städtebauliche Spannungen können nicht ausgeschlossen werden.

Mittels der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes soll im v.g. Bereich die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich gesichert sowie die bauliche Entwicklung in Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen maßvoll gesteuert werden. Damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt, sollen die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden.

Der einfache Bebauungsplan regelt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht abschließend, sodass weiterhin die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Bauen im Außenbereich) heranzuziehen sind. Dies gilt insbesondere für die Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB.

Weitere Einzelheiten sind den angefügten Unterlagen zu entnehmen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Kosten erforderlicher Fachbeiträge sowie der während des Verfahrens erforderlichen ortsüblichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, zwischen den Straßenverkehrsflächen Am Tannenhof und Junkersbusch im Stadtteil Stallberg. Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich gesichert sowie die bauliche Entwicklung in Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen maßvoll gesteuert werden.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 11.10.2024

### Anlagen:

- 1 - Plangebiet (Vorentwurf)
- 2 - Textliche Festsetzungen und Hinweise (Vorentwurf)
- 3 - Begründung (Vorentwurf)