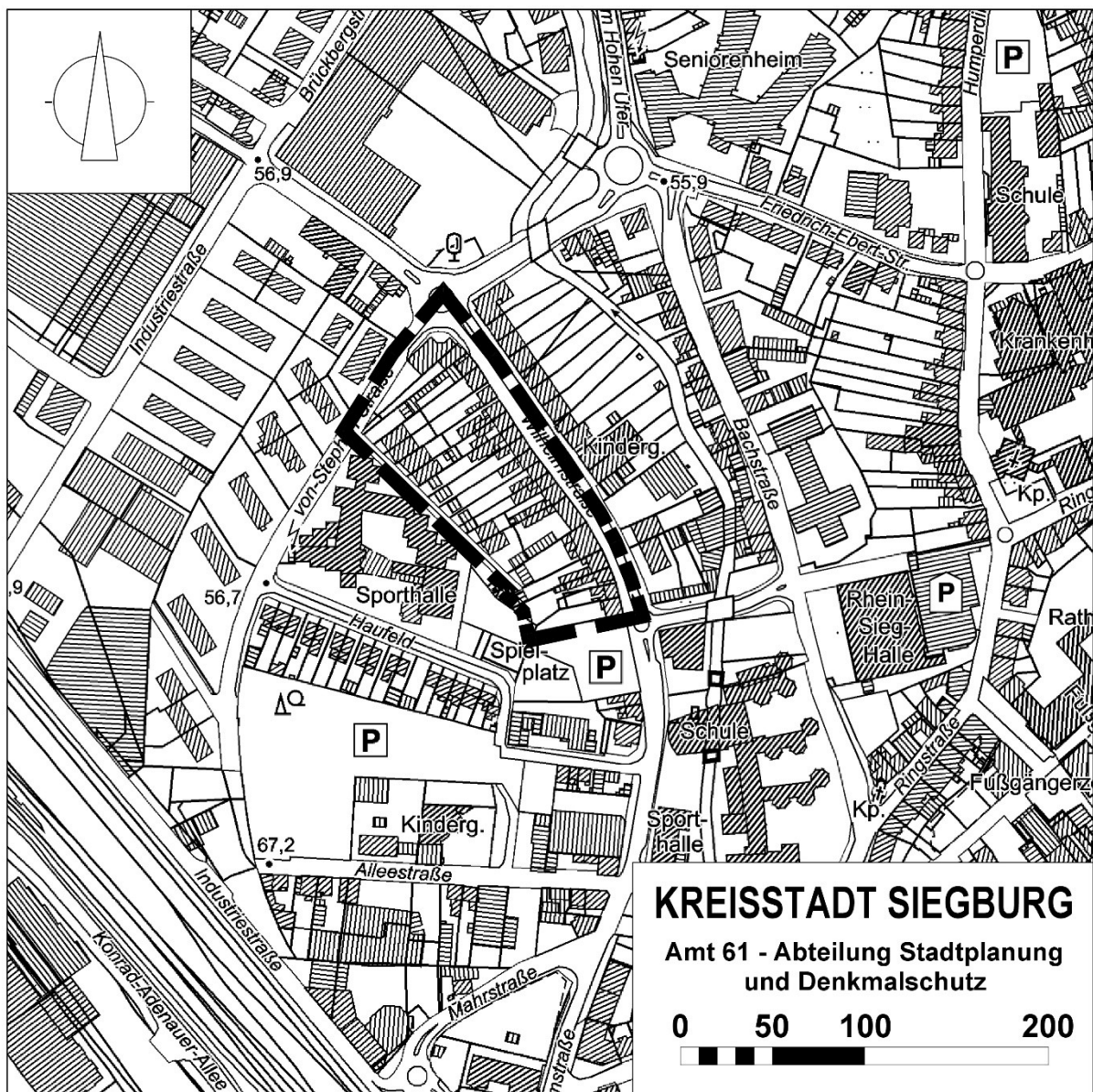


Bebauungsplan Nr. 50/8 „Nördliches Haufeld,,

Plangebiet: Bereich zwischen der Wilhelmstraße und der Von-Stephan-Straße im Siegburger Zentrum

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung:

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung des Masterplan Haufeld im Bereich des nördlichen Haufeldes.

Das Ziel des Bebauungsplans ist es den Erhalt und die Fortentwicklung städtebaulicher Strukturen zu regeln und hiermit auch vorhandene Grünstrukturen mit ihren positiven stadtklimatischen Einflüssen zu sichern.

Die im Übersichtsplan markierte, ca. 9.750 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und wird nordöstlich von der Wilhelmstraße und südwestlich von dem Von-Stephan-Straßen Stich eingefasst und grenzt nördlich an den Kreisverkehrsplatz und südlich an die neue Vierfach-Turnhalle an.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine geschlossene Bauweise im Bestand entlang der Wilhelmstrasse vor, die eine Mischnutzung aufweist. Im rückwärtigen Bereich des Gebiets sind mehrere Mehrfamilienhäuser sowie private Garagen und Stellplatzanlagen vorhanden.

2. Derzeitiges Planungsrecht:

Die im Übersichtsplan markierte Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3 aus dem Jahr 1956, welcher einer Überprüfung der Rechtswirksamkeit durch die Kanzlei Busse und Miessen unterzogen wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses der Durchführungsplan nicht wirksam ist.

Demnach richtet sich die gegenwärtige planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich der vorliegenden Grundstücke nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 BauGB sind Gebäude zulässig, die 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.“

Um eine Entwicklung des Gebiets entsprechend den Vorgaben des Masterplans Haufeld zu ermöglichen muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu „Gemischte Baufläche“ (M) ist erforderlich.

3. Masterplan Haufeld

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 oder Bedarfe anzupassen.

Der Geltungsbereich umfasst hierbei das im Masterplan auf Seiten 100 - 101 aufgeführte Baufeld S02, das eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorsieht.

Die Aufstellung dieser Bauleitplanung zur Realisierung des Stadtbausteins wird als erforderliche masterplankonforme Entwicklung angesehen. Das Bauleitplanverfahren wird das Planungsrecht in dem Gebiet regeln und die Integration von neuen Vorhaben in den Bestand koordinieren.

4. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen planungsrechtlichen Änderung um ein Vorhaben der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. einer Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm handelt, kann der hierzu erforderliche Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Flächenangabe des § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB wurde geprüft und ist unter Punkt 3 der Begründung detailliert.

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

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. Die Verwaltung beabsichtigt Fachgutachten während des Planungsverfahrens einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt, für die im Übersichtsplan markierte, rund 9.750 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/8 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zukünftige Blockrandbebauung im Einklang mit dem Masterplankonzept Haufeld zu schaffen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wobei die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50/8 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 18.11.2024

Anlagen:

- Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)
- Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)
- Anlage C – Begründung (Vorentwurf)