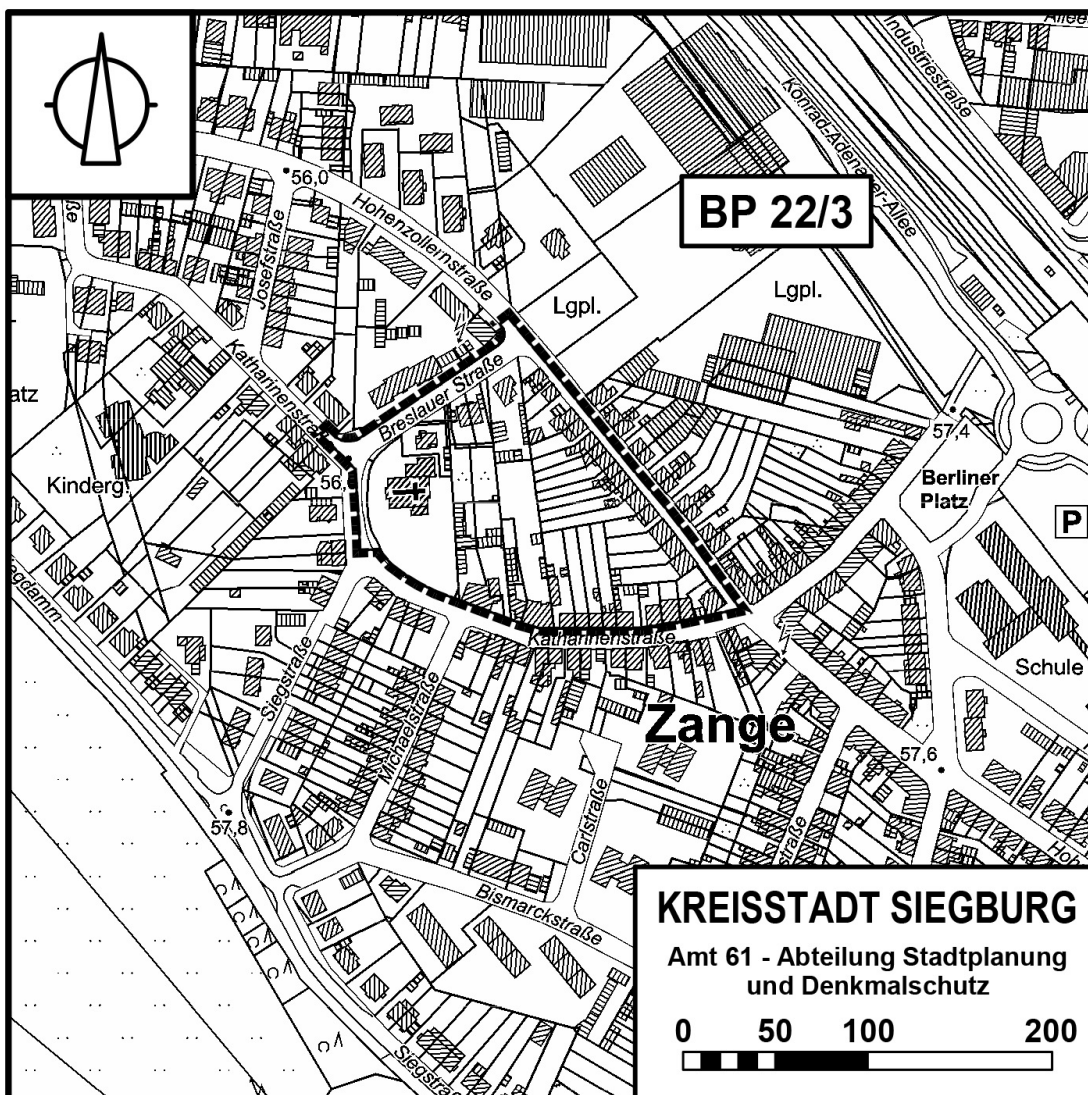


Bebauungsplan Nr. 22/3

Bereich zwischen Hohenzollernstraße, Katharinenstraße und Breslauer Straße im Stadtteil Zange

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



1. Anlass und Ziel der Planung:

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist eine Anfrage hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 4341 und 4342 im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Breslauer Straße 3 und 3a. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Doppelhauses mit privater Zuwegung von der Breslauer Straße (Anfrage per E-Mail bei der Stadtverwaltung am 17.09.2024 gem. Abb. 1 - 3).



Abb. 1: Auszug aus dem Kataster – ohne Maßstab

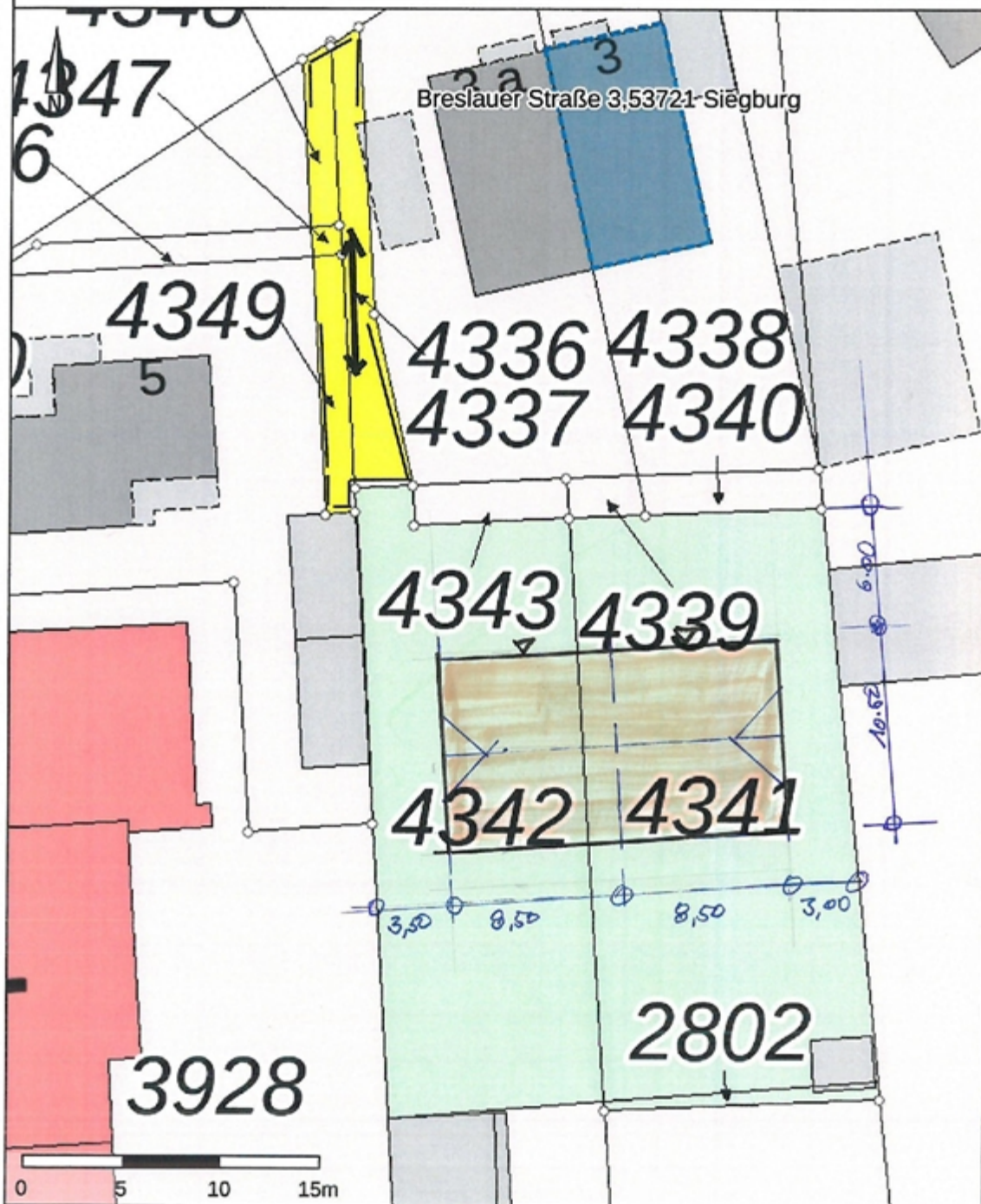


Abb. 2: Lageplan – ohne Maßstab

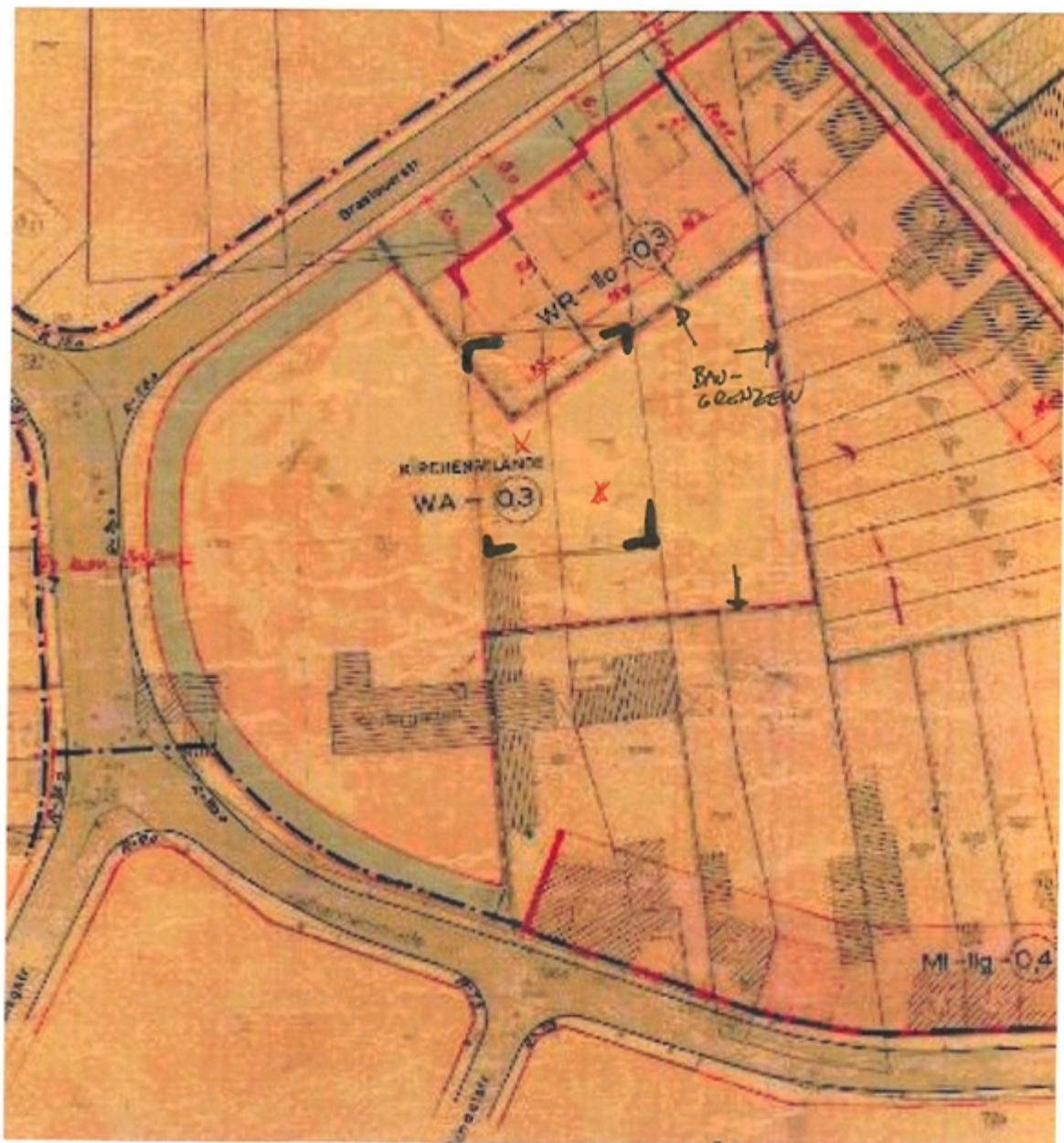


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22/2 aus 1969

Innerhalb der im Übersichtsplan markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 22/2 vom 11.05.1965, bzw. von der Änderung des Textes vom 16.07.1969.

Das Vorhaben liegt gem. Bebauungsplanfestsetzungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem Zusatz „Kirchengelände“ innerhalb der überbaubaren Flächen bei einer max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (siehe Abbildungen 2 bis 4). Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 22/2 hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, augenscheinlich nicht entgegensteht und die Erschließung über eine private Zuwegung grundsätzlich gesichert werden kann, ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

Da jedoch die Planungsabsicht des Antragsstellers aus städtebaulichen Gründen nicht den Vorstellungen der Stadtverwaltung entspricht, insbesondere in Bezug auf die Freihaltung und den Schutz der grünen Innenbereiche, schlägt die Stadtplanungsabteilung vor, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Verwaltung hat einen ersten Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet. Der jeweilige Vorentwurf der Planzeichnung, der Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der Bebauungsplanbegründung sind dieser Beschlussvorlage als Anlagen A, B und C beigelegt. Details sind den jeweiligen Anlagen zu entnehmen.

Um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes verhindern zu können, kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/3 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen werden.

2. Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) stellt den östlichen Bereich des Plangebietes derzeit als „Wohnbaufläche“ (W) dar, der westliche Bereich ist als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Durch die Planung wird in Teilbereichen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren anfallenden Kosten (Katasterunterlage, Fachbeiträge, ortsüblichen Bekanntmachungen) stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt für die im Übersichtsplan markierte, ca. 20.105 qm große Fläche (Gemarkung Siegburg, Flur 10) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Mischgebiet“ (MI) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und die grünen Innenbereiche zu schützen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 22/3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/3 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 05.05.2025

Anlagen:

Anlage A – Planzeichnung (Vorentwurf)

Anlage B – Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Anlage C – Begründung (Vorentwurf)