

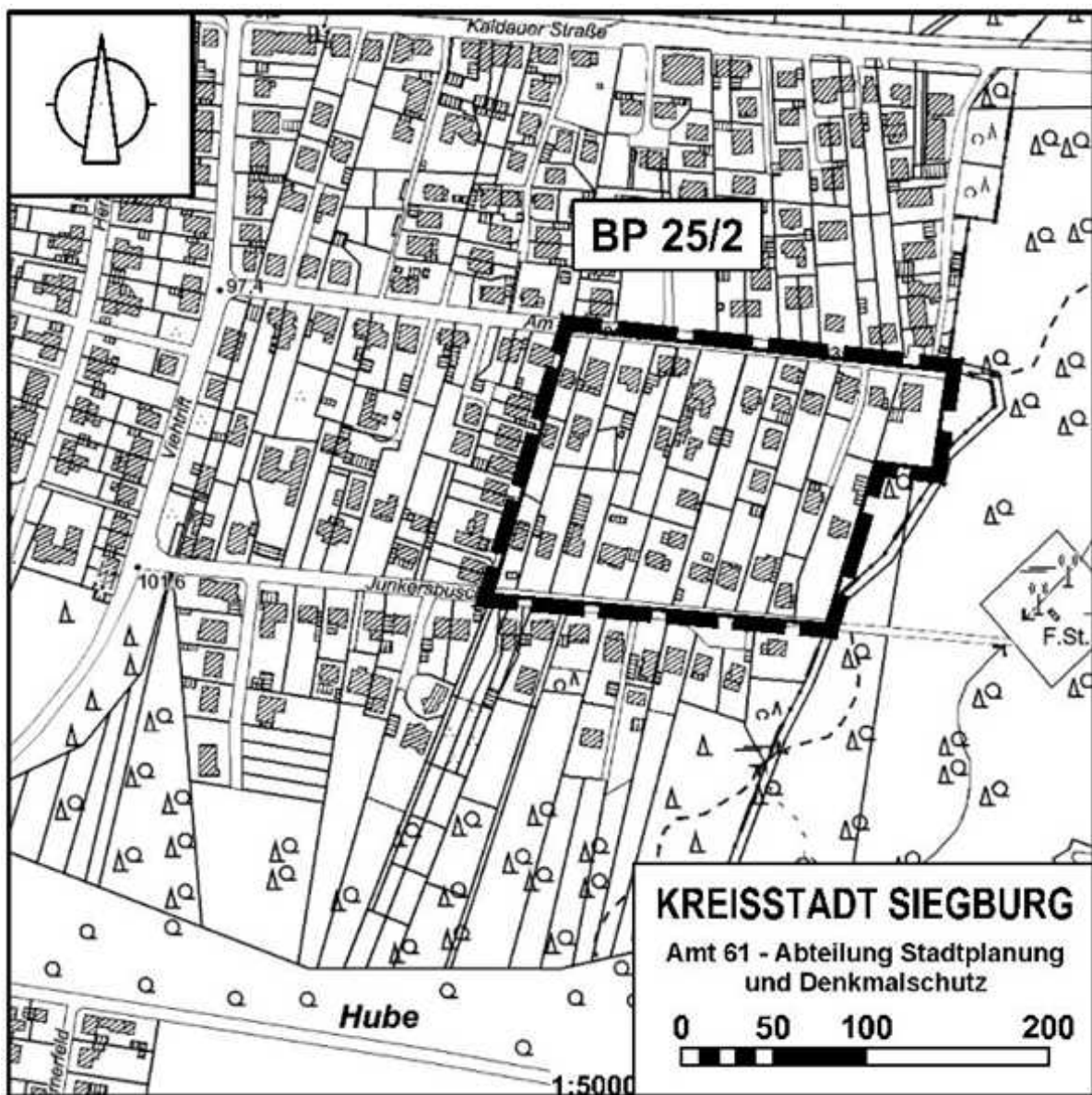
Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 29.01.2026

öffentlich

Einfacher Bebauungsplan Nr. 25/2

Plangebiet: Bereich zwischen den Straßen Am Tannenhof und Junkersbusch im Stadtteil Stallberg;

Beschluss zur erneuten Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB



Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 30.10.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 beschlossen.

Mittels des Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich gesichert sowie die bauliche Entwicklung in Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und umweltschützende Anforderungen maßvoll gesteuert werden.

Der im Übersichtsplan dargestellte Bereich ist im Laufe der vergangenen Jahre zunehmend enger bebaut worden. Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebietes 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 und einer massiven Versiegelung innerhalb des bislang unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zu befürchten. Städtebauliche Spannungen können nicht ausgeschlossen werden.

Das v.g. Planungsziele sollen insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Bauweise, einer Mindestgröße von Baugrundstücken und der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht werden. Damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt, werden die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt.

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.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Satzung trat am 08.11.2024 in Kraft und tritt spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

Ende des Jahres 2024 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 04.03. bis 04.04.2025 wurden die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises hat empfohlen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Am 21.05.2025 wurde der Planungsausschuss über das Ergebnis der v.g. Beteiligungen informiert ([s. TOP 8.2](#)).

Der Planungsausschuss erklärte sich einstimmig mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden. Der Empfehlung der Kreisverwaltung wurde gefolgt.

Im Anschluss wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung wurde in den Textteil des Bebauungsplanes und die Planbegründung aufgenommen. Die ASP I ist als Anlage beigefügt. Im Zuge der Überarbeitung der Planbegründung wurden die Belange des Umweltschutzes ausführlicher behandelt. Die Änderungen und Ergänzungen in den angefügten Unterlagen sind blau markiert.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB, wie im vorliegenden Fall, geändert oder ergänzt, ist er gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Für die Kosten des Verfahrens (Gutachten, Bekanntmachungen etc.) stehen Mittel im Ergebnishaushalt zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25/2 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Siegburg, 12.01.2026

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung (Entwurf)
- 2 – Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)
- 3 – Begründung (Entwurf)
- 4 – Artenschutzprüfung (ASP I)