

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 50/9

(Vorentwurf Stand: Januar 2026)

**Im Bereich des Masterplan Haufeld zwischen
der Straße Haufeld und der Mahrstraße im
Siegburger Zentrum**

Inhalt

1.	Verfahrensablauf.....	3
2.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
4.	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht.....	5
4.1.	Regionalplan	5
4.2.	Flächennutzungsplan	5
4.3.	Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.4.	Wasserschutz.....	6
4.5.	Planungsrecht	7
5.	Masterplan Haufeld.....	8
6.	Derzeitige Nutzung.....	9
7.	Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
8.	Planinhalt	10
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	10
8.1.1.	Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB).....	10
8.1.2.	Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)	10
8.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO).....	10
8.2.1.	Höhe baulicher Anlagen	10
8.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	10
8.4.	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
8.5.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..	10
8.6.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	11
9.	Erschließung	11
10.	Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen	11
11.	Bodenordnung und Kosten.....	11

Begründung

1. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 50/9 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im ... Verfahren gemäß §.... BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiter entwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

...
...

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am, mit dem Entwurf des BP die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen vorgebracht.

.....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am beraten.

.....

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 50/9 trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Siegburger Zentrum und wird östlich von der Wilhelmstraße und westlich von der Von-Stephan-Straße eingefasst und grenzt nördlich an die Straße Haufeld und südlich an die Mahrstr. an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.800 qm und befindet sich im Untersuchungsraum des Masterplans Haufeld.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

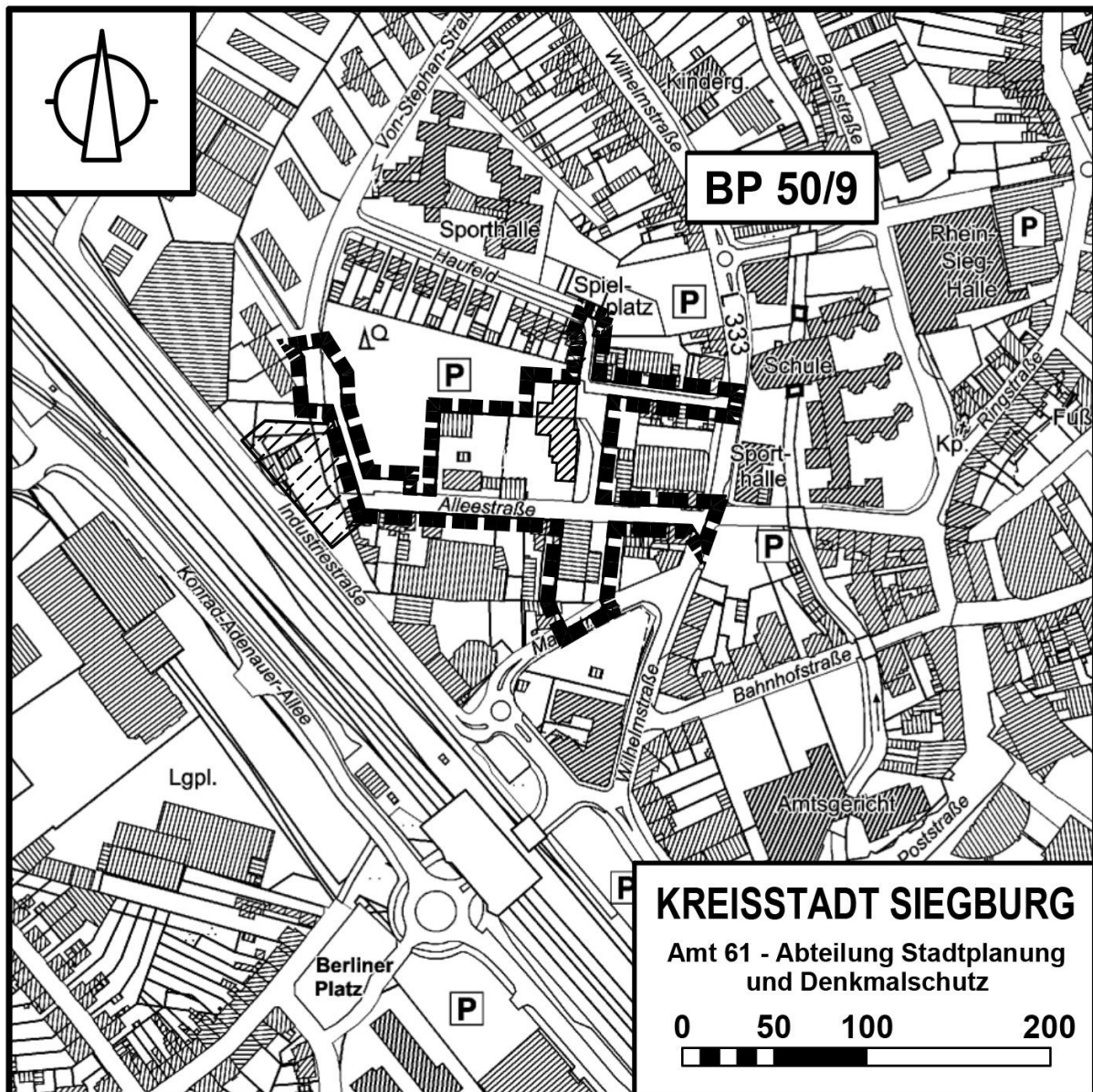


Abb. 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 50/9

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Masterplan Haufeld und die Schaffung von einer planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung der sogenannten Grünen Spange, einer verkehrsberuhigten und durchgrünten öffentlichen Durchwegung des Haufelds.

Die Grüne Spange ist das räumliche Rückgrat für die gesamte Entwicklung des Masterplans Haufeld und zugleich ein bedeutender neuer Raum für die Siegburger Innenstadt. Sie erweitert den öffentlichen Raum Siegburgs, vom Michaelsberg und Bahnhof ausgehend, über den Marktplatz und die Fußgängerpassage, bis in das Gebiet hinein.

Als neuer öffentlicher Raum ergänzt die grüne Spange das städtische Gefüge um funktionale Einheiten, die gleicherweise auch die räumliche Gliederung darstellen:

Urbanes Entrée

Der Bereich stellt das Gelenk zwischen Stadt und Haufeld, und somit als städtischer Platzraum die Eingangssituation in das Gebiet dar. Das Urbane Entrée soll ein belebter Stadtraum sein und die

„Verlängerung“ der innerstädtischen Fußgängerpassage in das Gebiet hinein bilden. Es sollte den größten Bereich für Grün- und Retentionsflächen sowie für Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten.

Grün- und Freifläche

Mit der Grün- und Freifläche geht die grüne Spange in einen natürlichen Raum über, welcher einerseits als Erholungsraum mit Aufenthaltsmöglichkeiten und andererseits als funktionale Fläche zur Regenwasserversickerung in Mulden dient.

Die Grün- und Freiflächen der grünen Spange dienen vornehmlich als nicht-motorisierte Bewegungsflächen und ebenso als Naturräume mit Mulden, welche der Versickerung des anfallenden Regenwassers dienen sollen.

Der Bebauungsplan wird daher hauptsächlich die Festsetzung Verkehrlicher Flächen und öffentlichem Raum beinhalten. Mit einer untergeordneten Anzahl an angrenzenden Flurstücken mit sozialen Einrichtungen und zum Erhalt von Denkmalsgeschützten Gebäuden.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“.



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan – Köln (unmaßstäblich)

4.2. Flächennutzungsplan

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Post“ und als „gemischte Baufläche“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Anstelle der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post soll eine Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dargestellt werden.

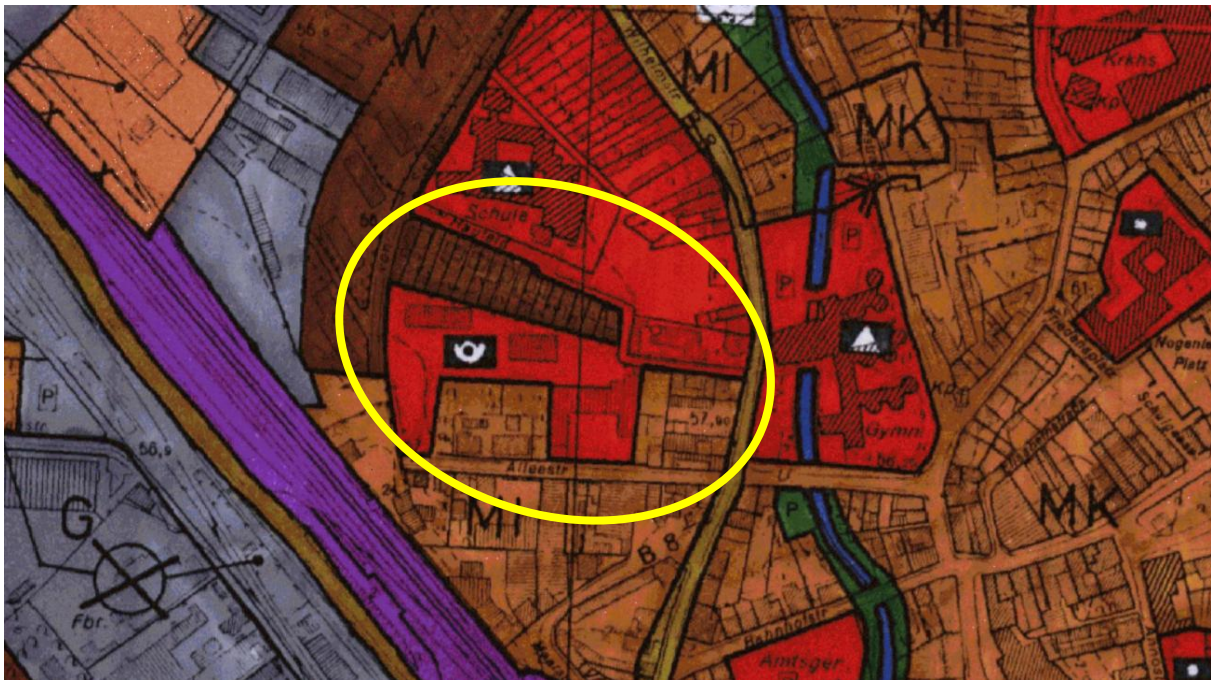


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes

4.3. Landschaftsplan, Natur- und Landschaftsschutz

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in der unmittelbaren Umgebung bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope. Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

4.4. Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

In der Starkregengefahrenkarte NRW sind im westlichen Bereich des Plangebiets an der Alleestraße Einstauhöhen von bis ca. 0,3 m angegeben und im nördlichen Bereich in der Straße Haufeld Einstauhöhen von bis ca. 0,5 m.

In der Hochwassergefahrenkarte NRW liegt das Plangebiet außerhalb dem Bereich für hohe Wahrscheinlichkeit für Hochwasser.

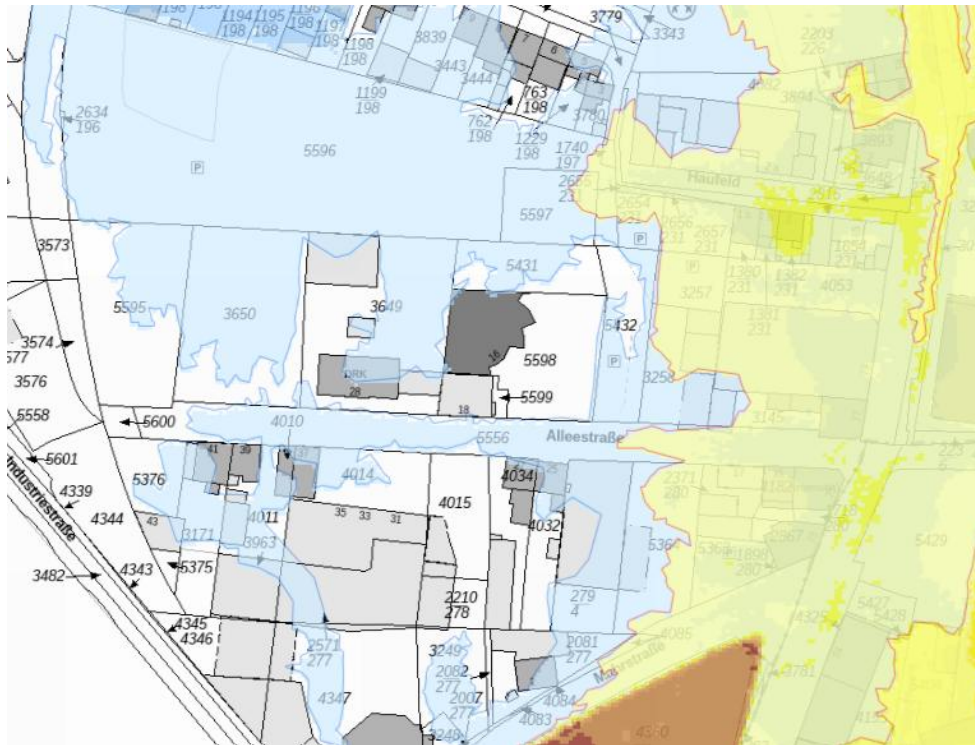


Abbildung 3: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte

4.5. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich hauptsächlich im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 50. Dieser Plan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.09.1960 förmlich festgestellt.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (C)
- max. zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- 4/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 40%

Das Plangebiet befindet sich teilweise auch im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 3. Dieser Plan wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am 29.11.1956 förmlich festgestellt.

Die Planzeichnung des Durchführungsplanes enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (C)
- max. drei Vollgeschosse
- Geschlossene Bauweise
- 5/10 Verhältnis von Grundfläche zur Grundstücksfläche, max. 50%
- entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze: „unverändert bestehend bleibende Flucht- und Baulinie“, großflächig überbaubare Grundstücksfläche,
- Darüber hinaus enthält der Durchführungsplan Nr. 3 keine Vorgaben zur Gebäudehöhe und keine textlichen Festsetzungen oder Hinweise

Eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Busse und Miessen hatte ergeben, dass der Durchführungsplan Nr. 3 mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses nicht wirksam ist. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu beurteilen ist. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es 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.

Ein untergeordneter Teil im Westen des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50/7, welcher seit dem 19.07.2024 rechtskräftig ist. Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die geplante Neuerrichtung eines öffentlichen Parkhauses im Bereich zwischen Von-Stephan-Straße, Alleestraße und Industriestraße zur Abdeckung des bestehenden Stellplatzbedarfes des Haufeld-Quartiers sowie der Siegburger Innenstadt. Der Plan setzt ein Gewerbegebiet (GE), mit abweichender Bauweise und einer GRZ von 1,0 fest. Das Bauvorhaben befindet sich derzeit in der Umsetzung. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich in Teilen mit einer Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit überplant.

Auf den Flurstücken Nr. 5431, Nr. 5597 und Nr. 5598 Flur 6, Gemarkung Siegburg wurde vergangenes Jahr ein Neubau einer Kindertagesstätte eröffnet. Diese ist planungsrechtlich über den § 34 BauGB genehmigt worden.–Um eine Entwicklung des Gebiets entsprechend den Vorgaben des Masterplans Haufeld zu ermöglichen muss neues Planungsrecht geschaffen werden.

5. 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. Ziel des Masterplans ist die Definition einer adäquaten und nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Flächen sowie eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtsituation unter Berücksichtigung und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei werden vier Kernthemen behandelt:

- Optimale Nutzung der Potenziale des Standorts,
- Realisierung verschiedener Angebote,
- Nutzung bestehender Infrastruktur und
- Ergänzung um bedeutende öffentliche Stadträume

Der Geltungsbereich umfasst hierbei das im Masterplan auf Seiten 66 - 67 aufgeführte Bereich, das einen durchgehenden von Süden nach Norden verlaufenden Grünzug mit Retentionsraum 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 Änderung des Verkehrsnetzes zu einem öffentlichen Raum mit Fuß- und Radverkehr Integration in den Bestand koordinieren.

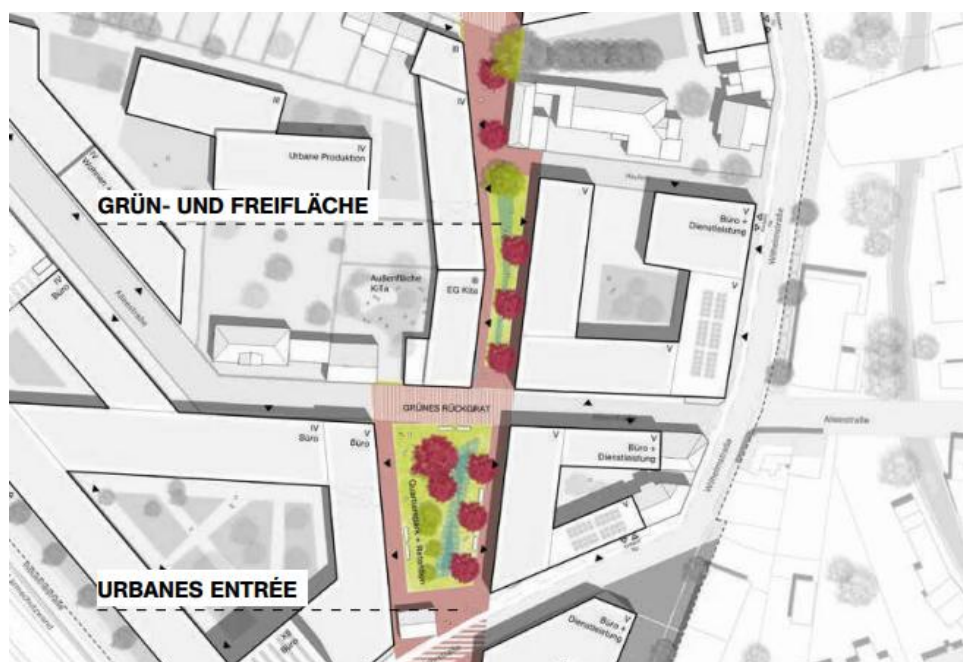


Abbildung 4: Auszug aus dem Masterplan Haufeld

6. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch in einer gemischt genutzten Umgebung. Die Hauptnutzung derzeit ist Straßenverkehrsflächen und Stellplätze. Ein Großteil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich in städtischem Eigentum. Auf dem Grundstück der Fläche für Gemeinbedarf ist heute schon der Neubau einer Kindertagesstätte, die 2025 eröffnet wurde, vorhanden. Die Fläche östlich hiervon soll zukünftig öffentlicher Raum werden und ist derzeit im Umbau von einer Schotterfläche zu einer temporären Grün-/ Parkfläche.

Im Süden des Plangebiets befinden sich Gewerbliche Nutzungen inklusive einiger Lagerhallen Gebäuden und versiegelten Stellplätzen.

Auch vorhanden sind im westlichen Bereich zwei Denkmalgeschützte Gebäude, die bei einer Weiterentwicklung des Quartiers erhalten bleiben.



Abbildung 5: Luftbild (unmaßstäblich)

7. Überschlägige Prüfung zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da es sich bei der beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da in es sich um eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm handelt.

Die Flächenangabe des § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB wurde geprüft, im Verfahren wird eine überschlägige Prüfung zu den voraussichtlich Umweltauswirkungen durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

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 wäre 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 Auswirkungen der Planung würden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

8. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 50/9 beinhaltet im Wesentlichen Folgendes:

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB)

Auf dem Grundstück wurde 2025 eine neue Kindertagesstätte errichtet. Daher spiegelt die Festsetzung den Bestand wider. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Kindertagesstätte“ ist ausschließlich diese Nutzung zulässig.

8.1.2. Urbanes Gebiet (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Da die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, passt diese Art der Nutzung zu den derzeitigen vorhandenen Nutzungen und lässt Freiraum für eine Weiterentwicklung des Quartiers.

8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

8.2.1. Höhe baulicher Anlagen

Um unverhältnismäßig hohe Gebäude ausschließen und somit eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verhindern zu können, sollen in den Bebauungsplan ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse, Wand- und Firsthöhen aufgenommen werden. Die gewählten Maße sollen unter Bezugnahme auf die Höhen des Gebäudebestands im Plangebiet und seines Umfeldes festgesetzt werden.

8.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Da keine neue Baufläche ausgewiesen wird und aufgrund der Gesamtkubatur des Gebäudebestands ist die offene Bauweise geeigneter als die geschlossene Bauweise.

8.4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Schaffung eines begrünten öffentlichen Raums steht im Fokus dieses Bebauungsplans, daher sind die festgesetzten öffentlichen Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen dienen der Anlegung Zentraler Versickerungsflächen für die Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser. Sie stehen in Verbindung mit den Maßnahmenflächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie mit den öffentlichen Grünflächen.

Unter der Zielsetzung einer flächensparenden Stadtentwicklung soll die südlich gelegen öffentliche Grünfläche zugleich als Fläche für die Versickerung und/oder Retention von Niederschlagswasser als auch für die freiraumbezogene Erholung nutzbar gemacht werden.

Im Laufe des Verfahrens wird ein Gutachten zur Umsetzung einer Versickerung und/oder Retention von Niederschlagswasser eingeholt. Basierend hierauf werden weitergehende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als G festgesetzten Fläche ist mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche einen 3,0 m breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten und eine Bepflanzung der Fläche zu ermöglichen.

9. Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden grundsätzlich über die Straße Haufeld, die Alleestr. und die Mahrstr. erschlossen.

Die Wilhelmstraße fungiert als zentrale Verkehrsachse mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B56 und A3).

10. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Für das Vorhaben wird im weiteren Verfahren eine Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt und die erheblichen Umweltbelange ermittelt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gem. § 2a BauGB verzichtet werden.

Es sind wenige unversiegelte bepflanzte Flächen innerhalb des Plangebiets vorhanden. Der größte unversiegelte Bereich liegt hinter der Kindertagesstätte und befindet sich derzeit im Umbau zu einer Spielanlage.

11. Bodenordnung und Kosten

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich teils im privaten Eigentum und teils im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Planungskosten trägt die Stadt Siegburg.

Siegburg, 29.01.2026

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz