

Planungs- und Bauaufsichtsamt
0196/IX

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 29.01.2026

öffentlich

Bauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/2 - Finkenweg im Stadtteil Wolsdorf; Sachstand

Sachverhalt:

Auf die vorherige Sachstandsdarstellung, zuletzt vom 21.05.2025, Vorlage 4106/VIII https://sessionnet.owl-it.de/siegburg/bi/vo0050.asp?__kvonr=11090 wird verwiesen.

Im Planungsausschuss vom 21.05.2025 hat die Verwaltung über die planungsrechtliche Einordnung der Situation im Bereich Finkenweg informiert und angekündigt, Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Im Januar 2025 erhielt die Kreisstadt Siegburg eine Bauvoranfrage für die Erweiterung eines Wohngebäudes nördlich des Finkenwegs. Bestandteil der Anfrage sind Anträge auf Befreiung von der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie auf Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Firstrichtung, der Drempelhöhe und der Dachform. Beigefügt ist zudem eine Unterschriftenliste, die das Einverständnis aller seitlich angrenzenden Nachbarn in Bezug auf den gewünschten Dachausbau dokumentiert.

Es zeigt sich, dass die Festsetzungen nördlich des Finkenwegs aufgrund des restriktiven Charakters zu begrenzten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten führen. Unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7/2, 3. Änderung ist eine maßvolle Erweiterung der Bebauung nicht möglich.

Da dem Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/2, 3. Änderung entgegenstehen, ist ein Ausbau des Dachgeschosses auch über eine Befreiung in der Vergangenheit nicht möglich gewesen, insbesondere da der Bebauungsplan auf ausdrücklichen Wunsch der damals dort lebenden Eigentümer eingeleitet und entsprechend geändert worden ist.

Um das o.g. Bauvorhaben realisieren zu können, müsste vorab ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der betroffenen Häuser eingeleitet werden. Das Verfahren würde voraussichtlich rund 1 Jahr andauern, bis ein Satzungsbeschluss gefasst werden könnte und es müssten mindestens ein Artenschutzgutachten und die Vermessung im Plangebiet durchgeführt werden. Hierfür müssten entsprechend Haushaltsmittel für die Erstellung von Fachbeiträgen bereitgestellt werden.

Mit Inkrafttreten der Novellierung des Baugesetzbuches zum 30.10.2025 wurde eine weitere Option hinsichtlich des Umgangs mit der Situation am Finkenweg eröffnet. Es wurde eine umfassende Reform verabschiedet, die darauf abzielt, den [Wohnungsbau zu beschleunigen](#), Prozesse zu vereinfachen, Klimaschutz zu fördern und die Digitalisierung voranzutreiben, indem Befreiungen für Aufstockungen und Innenentwicklung erleichtert, die Bauleitplanung gestrafft und kommunale Instrumente gestärkt werden.

Die Verwaltung sieht in der neuen Gesetzesnovellierung ein geeignetes Instrument, um insbesondere bei nicht komplexen Sachverhalten, bei denen das bestehende Planungsrecht einer Entwicklung entgegensteht, Lösungen zu ermöglichen, ohne ein förmliches Bebauungsplanverfahren einleiten zu müssen.

Gemäß dem neu eingeführten §31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

In diesem Zusammenhang wird im Detail auf die Vorlage **Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) / Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ("Bauturbo")** dieser Ausschusssitzung verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Situation am Finkenweg ein geeignetes Beispiel für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB dar. Die Gebäude nördlich des Finkenwegs sind weitgehend baugleich und stehen vor den gleichen planungsrechtlichen Einschränkungen. Eine Befreiung im Rahmen der Bauantragsstellung kann daher in einem deutlich verkürzten Zeitraum geprüft werden und ist grundsätzlich auch auf weitere gleichartige Fälle übertragbar. Die erforderliche überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen kann im Rahmen des jeweiligen Bauantrags erfolgen.

Der Anwendungsbereich des § 31 Abs. 3 BauGB erstreckt sich sowohl auf Einzelfälle als auch auf mehrere vergleichbare Vorhaben innerhalb des Plangebiets – also auf die angrenzenden Gebäude des gleichen Baustils, deren Eigentümer bereits im Rahmen der Bauvoranfrage ihr Einverständnis gegeben haben. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung keine Hinweise auf konkrete Bauabsichten weiterer Eigentümer vor.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzesnovellierung erscheint die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zur Regulierung der Dachgestaltung angesichts des damit verbundenen zeitlichen, finanziellen und personellen Aufwands in dem vorliegenden, nicht komplexen Fall unverhältnismäßig. Zudem könnten nicht alle beantragten Aspekte – hier insbesondere hinsichtlich der GRZ – allein über eine Bebauungsplanänderung gelöst werden. Nach einem Änderungsverfahren wären noch Befreiungen erforderlich.

Die Verwaltung regt an über die Anwendung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten in diesem vorliegenden Fall im Zusammenhang mit der Vorlage zum Bau-Turbo zu beraten.

Dem Planungsausschuss zur Beratung.

Siegburg, 15.01.2026