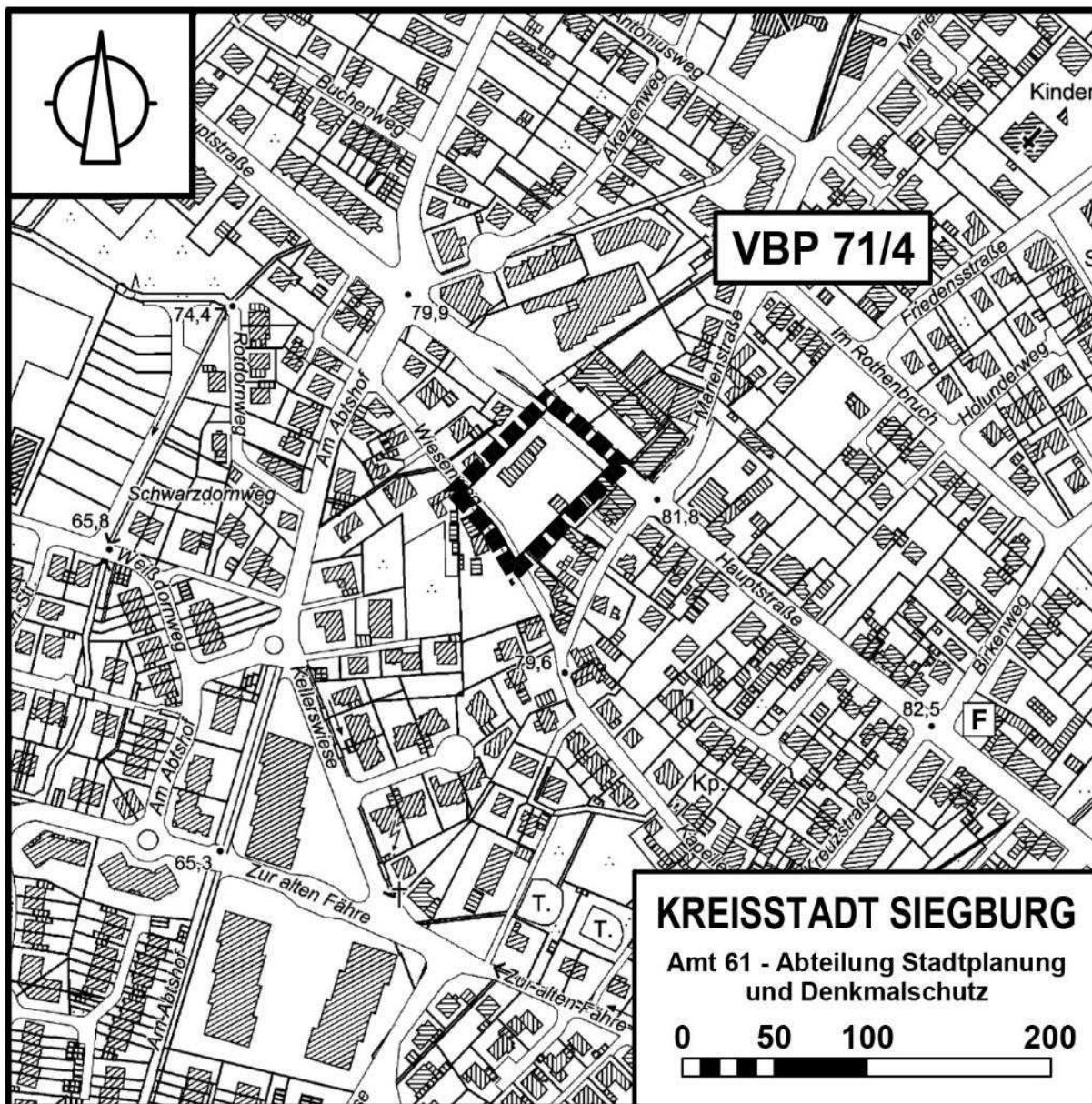


Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 28.05.2026

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71/4 – Wohn- und Geschäftshaus im Kaldauer Zentrum - Plangebiet: Bereich zwischen Hauptstraße und Wiesenweg im Siegburger Stadtteil Kaldauen;

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit



Sachverhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung:

Im Sommer 2025 ist die Investorin GL Projekt GmbH, Fischbacherbergstr. 12, 57072 Siegen, (nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt) an die Stadtverwaltung herangetreten, mit der Absicht die Brachfläche an der Hauptstraße 56 in Siegburg-Kaldauen, gegenüber des Versorgungsbereichs im Kaldauer Zentrum zu bebauen. Mit Schreiben vom 07.05.2026 wurde gem. §12 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss beantragt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf dem 2651 qm großen Grundstück, welches sich bereits in ihrem Eigentum befindet, ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Untergeschossen, davon eine Tiefgarage (im 2.UG) und zusätzlichem Staffelgeschoss mit Flachdach zu errichten, welches im Erdgeschoss gewerbliche Flächen mit darüber und darunter liegenden Wohnungen vorsieht. Insgesamt soll das Gebäude ca. 60 Wohneinheiten, je 55 m² bis 85 m² groß, auf drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Staffelgeschoss über dem gewerblich genutzten Erdgeschoss beherbergen. Gemäß Projektbeschreibung wird mit einer ca. 850 qm großen gewerblichen Fläche im Erdgeschoss geplant. Aufgrund des in südlicher Richtung abfallenden Geländes werden auf der südwestlichen Gebäudeseite Wohnungen im 1. Untergeschoss, zwischen der gewerblichen Fläche im Erdgeschoss und der Tiefgarage im 2. Untergeschoss geplant. Das Bauvorhaben wirkt aufgrund der Geländesituation am Wiesenweg höher als an der Hauptstraße.

Die Erschließung der Tiefgarage mit ca. 70 Stellplätzen, soll über den Wiesenweg und die Anlieferung und Erschließung der Erdgeschosszone über die Hauptstraße erfolgen. Im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind Grün- und Spielflächen geplant. Erforderliche Fachbeiträge wie z.B. zur Verkehrssituation, Artenschutz, Lärm werden im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eingeholt und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Die im Übersichtsplan markierte, 2651 qm große Fläche, liegt in der Gemarkung Braschoß, Flur 34, Flurstück 209 und 212 und wird westlich und nordöstlich von der Hauptstraße und südwestlich von der Straße Wiesenweg eingefasst. Das Grundstück liegt derzeit brach mit einem leerstehenden Gehöft entlang der östlichen und westlichen Grundstücksseiten. Die noch vorhandenen Gebäude sollen im Zuge der Baumaßnahme abgerissen werden.

Umliegend befinden sich kleinteilige Wohnbebauungen in Form von Einfamilienhäusern auf der nord-westlichen Seite und Wohnhäuser mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auf der süd-östlichen Seite. Angrenzend zur Straße „Wiesenweg“ befindet sich ebenfalls Wohnbebauung und angrenzend zur Hauptstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss mit vorgelagerten Stellplätzen.



Abb. 1: Luftbild Nordwestansicht, 2026

Neben dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat die Vorhabenträgerin eine Projektbeschreibung, einen städtebaulichen Entwurf, erste Grundriss- und Ansichtszeichnungen des geplanten Vorhabens mit Visualisierungen und einen Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Planbegründung vorgelegt.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Anlagen zu entnehmen.

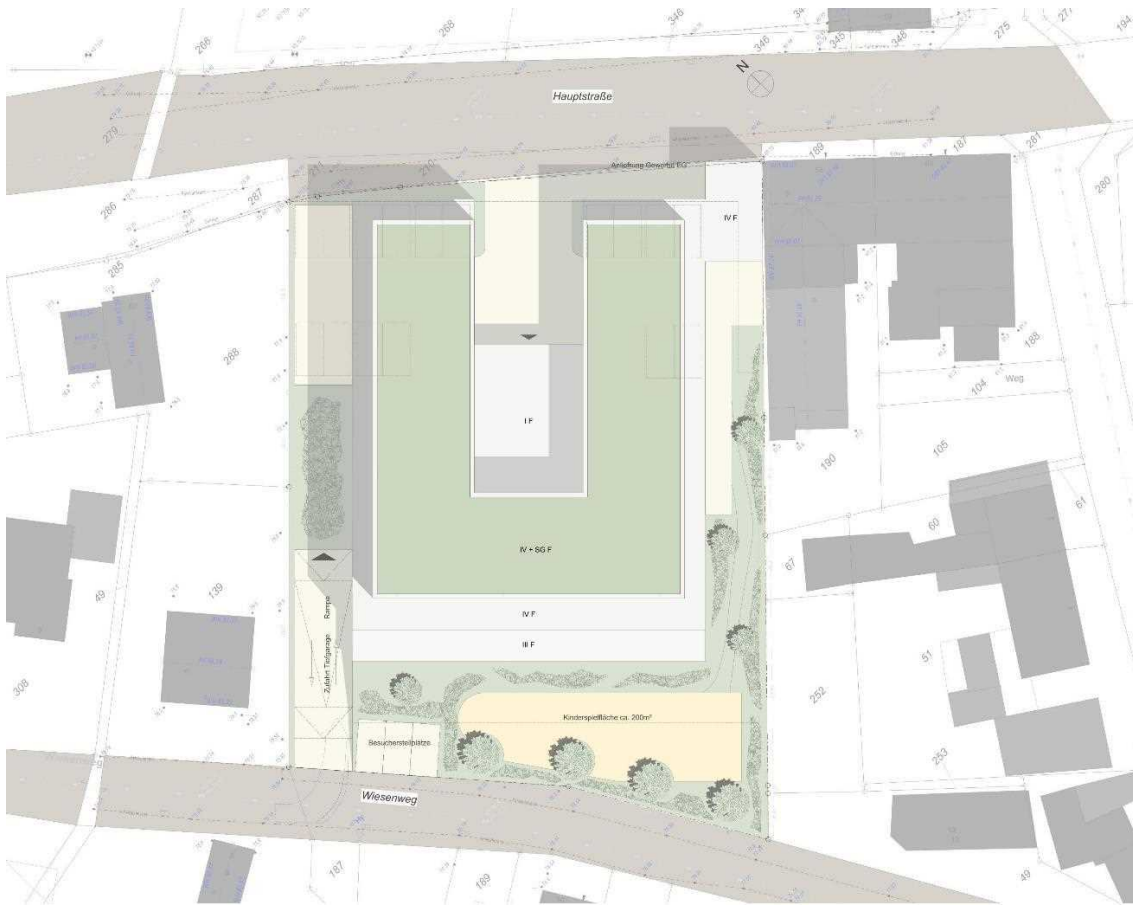


Abb. 2: Lageplan - GL Projekt GmbH, VIS Architekten, April 2026

ENTWURF

VISArchitekten



Abb. 3: Grundrisse TG -EG - GL Projekt GmbH, VIS Architekten, April 2026



Abb. 4: Grundrisse 1. OG - SG- GL Projekt GmbH, VIS Architekten, April 2026



Abb. 5: Ansichten - GL Projekt GmbH, VIS Architekten, April 2026

2. Derzeitiges Planungsrecht:

Das geplante Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 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.“ Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet entlang der Hauptstraße als gemischte Baufläche gem. § 1 Nr. 2 BauNVO mit einer Tiefe von ca. 20,00 m dar. In Richtung des Wiesenwegs schließt sich die Ausweisung als Wohnbaufläche gem. § 1 Nr. 1 BauNVO an.

Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft, ob eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.



Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 1980

finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Planungs- und Durchführungskosten, sowie Kosten für Bekanntmachungen und Fachbeiträge werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß Antrag der „GL Projekt GmbH“ vom 07.05.2026 beschließt der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71/4 gem. § 12 BauGB, für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche (Flurstücke 209 und 212) in der Gemarkung Braschoß, Flur 34 in Siegburg-Kaldauen, zwischen der Hauptstraße und der Straße Wiesenweg. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71/4 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 13.05.2026

Anlagen:

- A – Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
- B – Projektbeschreibung, VIS Architekten
- C – Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorentwurf)
- D – Städtebaulicher Entwurf, VIS Architekten
- E – Begründung (Vorentwurf)