

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71/4

**Bereich zwischen Hauptstraße und Wie-
senweg im Siegburger Stadtteil Kaldauen**

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden
gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Stand: April 2026

Inhalt

1	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3	Verfahrensablauf	3
4	Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Landschaftsplan	5
4.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
4.5	Einzelhandelskonzept	6
5	Derzeitige Situation	7
5.1	Vorhandene Nutzungen	7
5.2	Vorhandene Erschließung	7
5.2.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
5.2.2	Individualverkehr	7
6	Planinhalte	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	8
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
6.5	Lärmschutz	9
6.6	Begrünungsmaßnahmen	9
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen	9
6.8	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW	9
7	Auswirkungen der Planung und Umweltbelange	9
8	Flächenbilanz	10

1 Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Nahversorgungsbereiches im Ortsteil Siegburg-Kaldauen. Die Flächenabgrenzung des gesamten Bereiches ergibt sich aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2021. Der Bereich nördlich der Hauptstraße kommt dieser Funktion bereits nach.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Braschoß, Flur 34, Flurstück 212, Flurstück 209 und Flurstück 210 sowie einen Teil des Flurstücks 59 ebenso wie einen Teil des Flurstücks 267. Zusammen umfassen die Flurstücke eine Größe von 0,3 Hektar.

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Flurstücke 139 und 288 abgegrenzt. Süd-östlich grenzen die Flurstücke 49, 252, 67 und 190 an. Der süd-westliche Teil des Gebietes endet in der Mitte des Wiesenwegs, der nord-westliche in der Mitte der Hauptstraße.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Vorhabenträgerin, die GL Projekt GmbH, plant die Errichtung eines Wohngebäudes in Siegburg-Kaldauen. Insgesamt sollen rund 60 Wohneinheiten im Zuge der Innenentwicklung auf einer Brachfläche entwickelt werden. Auch sind Flächen für den Einzelhandel im Erdgeschoss sowie Flächen für eine Tiefgarage und Lagerräume in den Untergeschossen geplant.

Die aktuell brach liegende Fläche liegt südlich der Hauptstraße und wird in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Potenzialfläche ausgewiesen. Die Entwicklungsfläche soll zu einer Verbesserung der derzeit unterdurchschnittlichen Versorgungssituation im Stadtteil Kaldauen und den umliegenden Siedlungsbereichen beitragen.

3 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird gemäß §12 des BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

4 Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

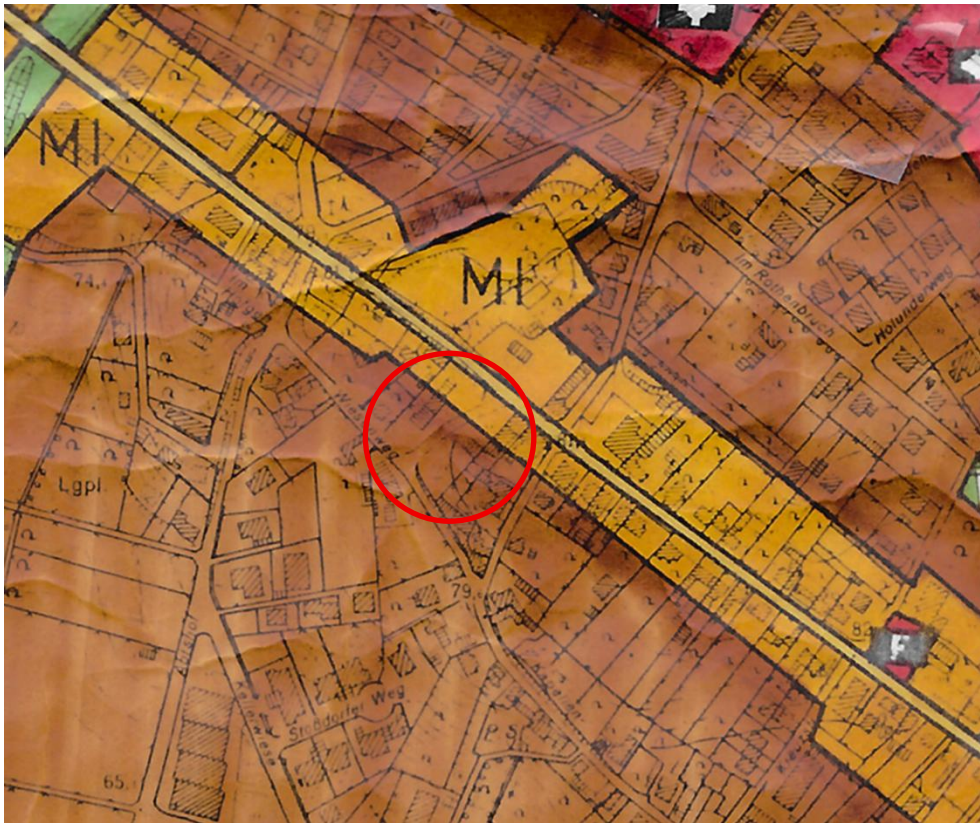
Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist im Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg das Plangebiet im Bereich Siegburg-Kaldauen als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.



Auszug aus dem Regionalplan Köln, Blatt 12: Rhein-Sieg-Kreis und Bonn, Stand September 2025

4.2 Flächennutzungsplan

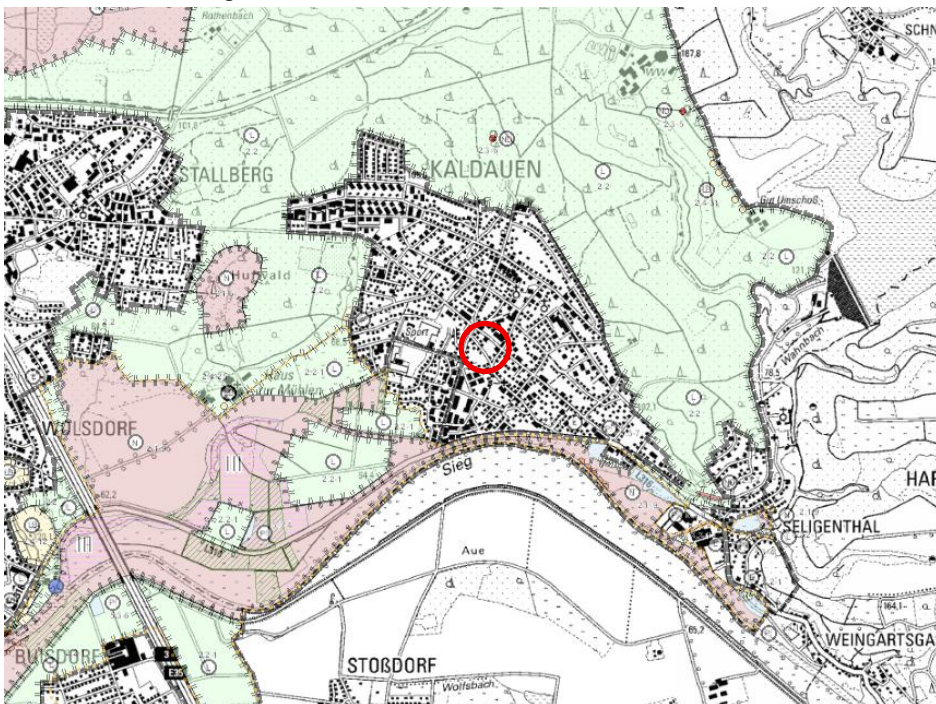
Im Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist das Plangebiet zum einen als Wohnbaufläche im rückwertigen Bereich hin zum „Wiesenweg“ und zum anderen als Mischgebiet im vorderen Bereich an die „Hauptstraße“ angrenzend dargestellt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung bietet, kann für das Plangebiet eine gewünschte Mischung aus Wohnen sowie Gewerbe entnommen werden. Die Planung wurde somit aus den Zielen des Flächennutzungsplanes entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Kreisstadt Siegburg, Blatt 2, Stand: 1980

4.3 Landschaftsplan

Da sich der Geltungsbereich innerhalb bebauter Ortsteile befindet, ist er nicht Teil des Landschaftsplanes des Rhein-Sieg-Kreises.



Auszug aus dem Landschaftsplan 7 der Kreisstadt Siegburg, Stand: 2007

4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

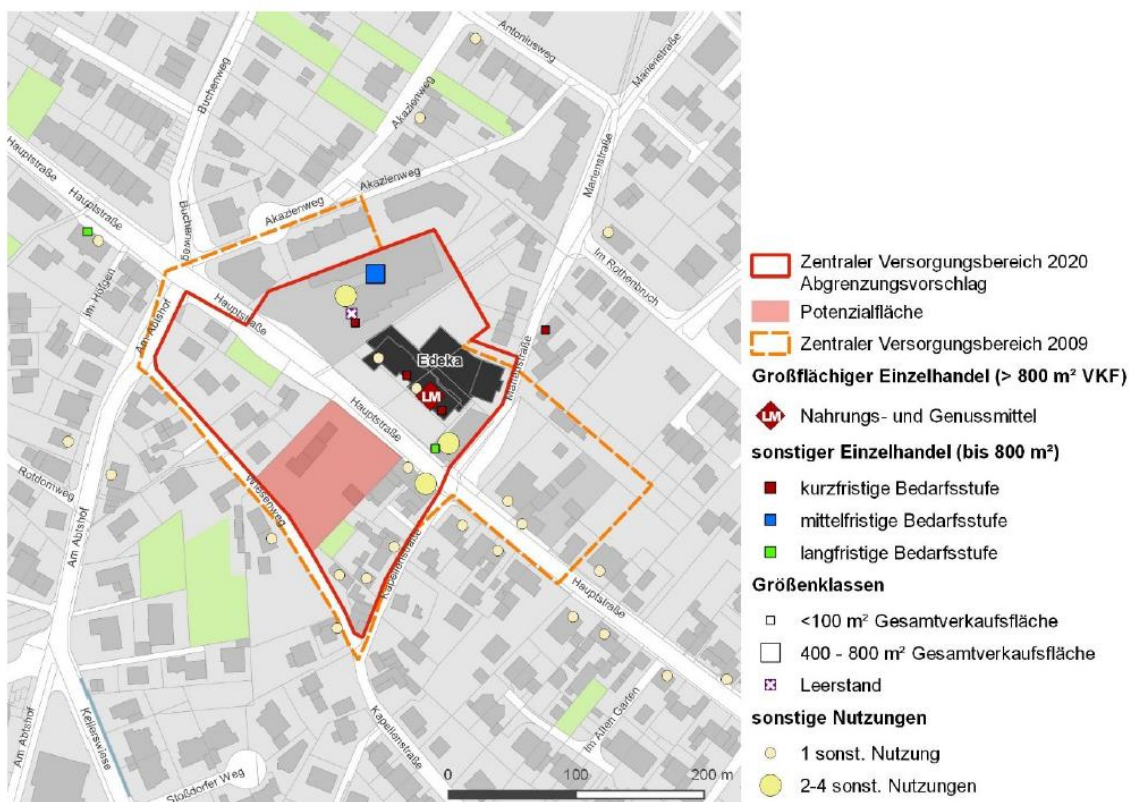
Auf dem Plangebiet befindet sich derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Allerdings wurde bereits im November 2008 ein Aufstellungsbeschluss durch die Kreisstadt Siegburg gefasst, der die Fläche neustrukturieren und als Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Siegburg-Kaldauen vorsehen soll.

Unmittelbar angrenzend befindet sich der Bebauungsplan 64/2 „Hauptstraße / Buchenweg / Akazienweg / Marienstraße“, welcher im Juli 1975 in Kraft getreten ist. Dieser legt die Hauptstraße, über die auch das Plangebiet erschlossen wird als Straßenverkehrsfläche fest. Seit 1975 gab es zwei Änderungen, welche allerdings keinen Einfluss auf das aktuelle Planverfahren haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 71/4 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans 64/2 im Bereich der Hauptstraße. Diese Überlagerung dient einer planungsrechtlichen Sicherung, falls aufgrund des Bauvorhabens Anpassungen an bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden müssen. Dies kann aufgrund von möglichen Bordstein Absenkungen oder eventuellen kleineren Änderungen der Verkehrsführung der Fall sein.

4.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Siegburg verfügt seit 2009 über ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches 2021 fortgeschrieben wurde.



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Siegburg August / September 2019; Kartengrundlagen: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0); Legende für Kartengrundlage im Anhang (S. 154)

Darstellung des Zentralenversorgungsbereichs auf Grundlage der Einzelhandelserhebung von Junker+Kruse in Siegburg im August / September 2019; Kartengrundlage: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0);

Das Plangebiet ist Bestandteil dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Dort wird der Standort als Potenzialfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Kaldauen beschrieben und soll

im Zuge einer besseren Grundversorgung entwickelt werden. Empfohlen ist dabei auf „Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ zu verzichten.

5 Derzeitige Situation

5.1 Vorhandene Nutzungen

Aktuell befindet sich eine Brachfläche mit einem leerstehenden Gehöft auf dem Plangebiet. 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 Einzelhandelnutzungen im Erdgeschoss.

5.2 Vorhandene Erschließung

5.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Siegburg Kaldauen Post“, welche von der Linie 510 bedient wird. Dieser fährt sowohl den Siegburger Bahnhof in die eine Richtung als auch den Hennefer Bahnhof in die andere Richtung an und bietet somit eine Anbindung an das übergeordnete Liniennetz.

5.2.2 Individualverkehr

Das Plangebiet ist auf der nord-östlichen Seite über die Hauptstraße erreichbar und gegenüberliegend auf der süd-westlichen Seite über den Wiesenweg.

An der Hauptstraße befindet sich bereits ein öffentliches Parkangebot, welches allerdings die unmittelbar in der Nähe befindlichen Geschäftshäuser, sowie eine Praxisgemeinschaft bedient.

6 Planinhalte



Auszug aus dem vorläufigen Lageplan des Plangebiets, VIS Architekten, Stand: April 2026

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Wohn- und Geschäftshaus festgesetzt. Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie kleinflächige Einzelhandelnutzungen. Die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes soll der Verbesserung der Nahversorgung dienen und entspricht dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das für das Grundstück eine Potentialfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums Kaldauen beschreibt.

Im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine Einzelhandelnutzung sowie Parkplätze, eine Lieferzone und Flächen für die Erschließung vorgesehen. Die darüber befindlichen Geschosse dienen dem Wohnen, während die darunter liegenden Geschosse als Lagerfläche für den Einzelhandel, der Unterbringung von Räumen für Technik, Abstellflächen für die Wohnnutzung sowie weiteren Wohneinheiten und einer Tiefgarage zur Unterbringung der benötigten Stellplätze dienen.

Da die Planung Wohnen in Form eines Mehrfamilienhauses mit erdgeschossiger gewerblicher Nutzung vorsieht, pflegt sie sich in die Umgebung ein. Auch die Ziele des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2008 werden somit eingehalten, denn dieser sah eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums vor.

Insgesamt unterteilt sich die Art der baulichen Nutzung in zwei Hauptnutzungen auf. Knapp 30% der Fläche wird gewerblich genutzt, während rund 70% der Fläche einer Wohnnutzung zugeschrieben sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Plangebiet wird großflächig überbaut. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist zeichnerisch festgesetzt und definiert den Anteil des Baugrundstücks, der durch den Hauptbaukörper bebaut werden darf. Die GRZ soll sich innerhalb der Orientierungswerte der BauNVO für Mischgebiete von 0,6 bewegen.

Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche überschritten werden. Die zentrale Lage und die Nutzung für Einzelhandel rechtfertigen eine hohe Ausnutzung des Grundstücks. Die vorgesehene Tiefgarage im 2. Untergeschoss macht, wie der Einzelhandel und die dazugehörigen Stellplätze, einen Großteil der für die GRZ relevanten Versiegelten Fläche aus.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt und bildet das Vorhaben genau ab. Die-maximal zulässige Gesamthöhe wird-als m. ü. NHN-Höhe festgesetzt. Die Höhe soll das Vorhaben eindeutig definieren.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist das geplante Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Private Stellplätze sowie solche für das Personal des Einzelhandels werden im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über den Wiesenweg.

Parkplätze für mögliche Besucher der Bewohner des Gebäudes befinden sich oberirdisch und werden ebenfalls über den Wiesenweg erschlossen.

Kundenstellplätze für den Einzelhandelsbetrieb werden oberirdisch und teilweise durch Teile des Gebäudes überdacht auf der Seite der Hauptstraße nachgewiesen und werden auch über diese erschlossen.

Da sich diese Stellplätze teilweise außerhalb der vorgesehenen Baugrenzen befinden, sind sie als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich dient zur Sicherung der Erreichbarkeit und sorgt auch in Zukunft dafür, dass diese nicht beeinträchtigt wird.

Für die Tiefgarage und ihre Zufahrt vom Wiesenweg aus ist eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt mit einem entsprechenden Einfahrtsbereich festgesetzt.

6.5 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm belastet. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten die Einwirkungen der verschiedenen Lärmarten auf das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ermitteln und bewerten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Begrünungsmaßnahmen

Die nicht überbauten Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Tiefgaragen- und Hausdächer sollen begrünt werden. Weitere Maßnahmen werden im weiteren Verfahren entwickelt und abgestimmt. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas (Minderung der Hitzebelastung im Sommer) sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6.7 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs sowohl im Bereich der Hauptstraße als auch im Bereich des Wiesenwegs. Falls im Zuge des Vorhabens Anpassungen der öffentlichen Verkehrsflächen für beispielsweise Zu- und Ausfahrten, Anlieferzonen oder mögliche Abbiegespuren nötig sind, sind diese bereits planungsrechtlich gesichert.

6.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung von max. 10% gelten als Flachdächer.

7 Auswirkungen der Planung und Umweltbelange

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Umweltbelange abgewogen und bewertet werden. Im Laufe des Verfahrens werden voraussichtlich folgende Gutachten erforderlich:

- Artenschutzprüfung
- Verkehrsuntersuchung
- Lärmgutachten
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Ggf. Entwässerungskonzept/ Umgang mit Starkregen

8 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	3.071 qm
Baugebiet Wohn- und Geschäftshaus	2.651 qm
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.603 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	420 qm