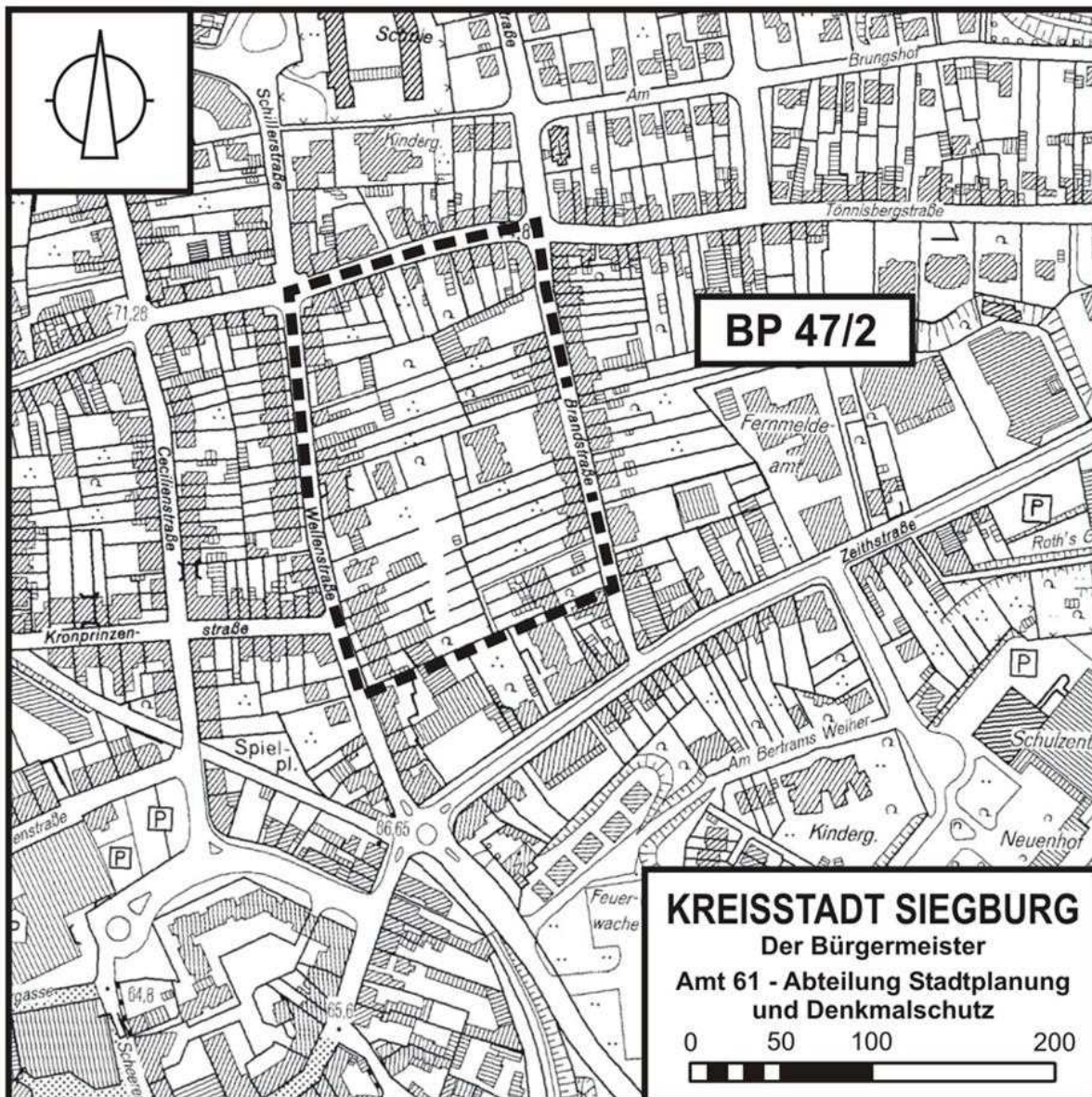


Bebauungsplan Nr. 47/2 - Plangebiet: Bereich zwischen Tönnisbergstraße, Brandstraße und Wellenstraße am nördlichen Rand des Siegburger Zentrums; Beschluss über den weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens



Übersichtsplan

Sachverhalt:

Ende Februar 2026 wurde ein Antrag auf Vorbescheid bei der städtischen Bauaufsicht eingereicht, zur Klärung der Frage, ob eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 zulässig ist. Der Grundstücksbereich liegt im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 47/2. Das Aufstellungsverfahren wurde 2015 eingeleitet und nach der Durchführung der zweiten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2017 nicht weiter fortgeführt.

Das im Übersichtsplan mit schwarzer Strich-Linie eingefasste Plangebiet ist durch eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung geprägt. Vereinzelt sind auch Gebäude mit vier Vollgeschossen vorhanden. Der Gebäudebestand wird überwiegend wohnlich genutzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich sowohl gärtnerisch genutzte Flächen als auch bauliche Anlagen (Wohngebäude, Garagenhöfe, Gartenhäuser u.a.). Insbesondere entlang der Brandstraße gibt es bereits auf mehreren Grundstücken Wohnbebauung in zweiter Reihe.

Im Plangebiet richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Bisheriger Ablauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2

Am 16.09.2015 wurde mit Beschluss des Planungsausschusses das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 eingeleitet. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Siegburger Zentrums und umfasst eine rund 30.000 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 und 3, zwischen der Tönnisbergstraße, der Brandstraße, der Wellenstraße und baulich genutzten Grundstücken, die von der Zeithstraße aus erschlossen sind.

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens waren damals Anfragen von Grundstückseigentümern und Investoren hinsichtlich der Bebaubarkeit straßenseitiger und rückwärtiger Grundstücksbereiche innerhalb des im Übersichtsplan eingefassten Gebietes sowie Planungen, entlang der Wellenstraße und der Brandstraße größere Wohngebäude zu errichten. Durch die Anfragen wurde die Frage aufgeworfen, wie sich das beschriebene Gebiet zukünftig städtebaulich entwickeln soll. In Hinblick auf das im Stadtgebiet verfolgte Ziel, größere Grün- und Gartenflächen zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu schützen, wurde beschlossen, die Planvariante „Straßenrandbebauung ohne weitere Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen“ auszuarbeiten. Planvarianten mit einer weiteren Bebauung im rückwärtigen Bereich wurden nicht weiterverfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 05.11. bis 04.12.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Von privater und behördlicher Seite wurden diverse Stellungnahmen abgegeben.

Am 01.12.2016 erklärte sich der Planungsausschuss mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2 eine weitere, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.01. bis 17.02.2017 statt. Es wurden 4 Stellungnahmen abgegeben. U.a. wurde angeregt, eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche zuzulassen.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde nicht durchgeführt.

Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben „Teilabriss einer Garagenanlage und Neubau eines Einfamilienhauses“

Seit Ende Februar 2026 liegt der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid vor, mittels dessen hauptsächlich die Frage geklärt werden soll, ob eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 (Flurstücke 2634, 4464 und 3041) zulässig ist. Die

Fläche ist im folgenden Luftbild (Abb. 1) und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47/2 aus dem Jahr 2016 (Abb. 4) gelb markiert.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in Form eines eingeschossigen Bungalows mit einem Carport oder einer Garage im rückwärtigen Bereich der Mehrfamilienhäuser Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 mit jeweils 3 Wohneinheiten. Die vorhandene zugehörige Garagenanlage soll teilweise abgerissen werden. Für die vorhandenen Wohnungen und das geplante Einfamilienhaus sind auf dem Grundstück 7 Stellplätze in Garagen, 2 offene Stellplätze und eine neue Garage oder ein Carport vorgesehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Durchfahrt zwischen den Häusern Brandstraße Nr. 23 und 25 und verläuft im hinteren Bereich der Gebäude Brandstraße Nr. 25-31 (Abb. 2 und 3).



Abb. 1 – Schrägluftbild

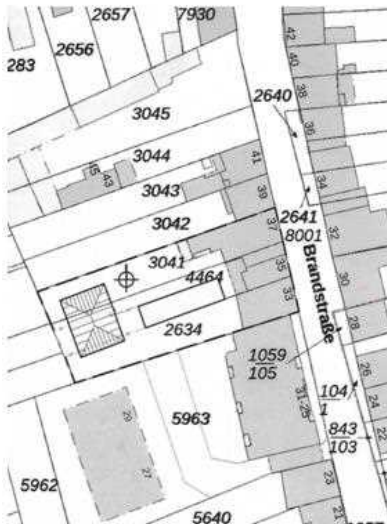


Abb. 2 – Lageplan/Übersicht



Abb. 3 – Lageplan

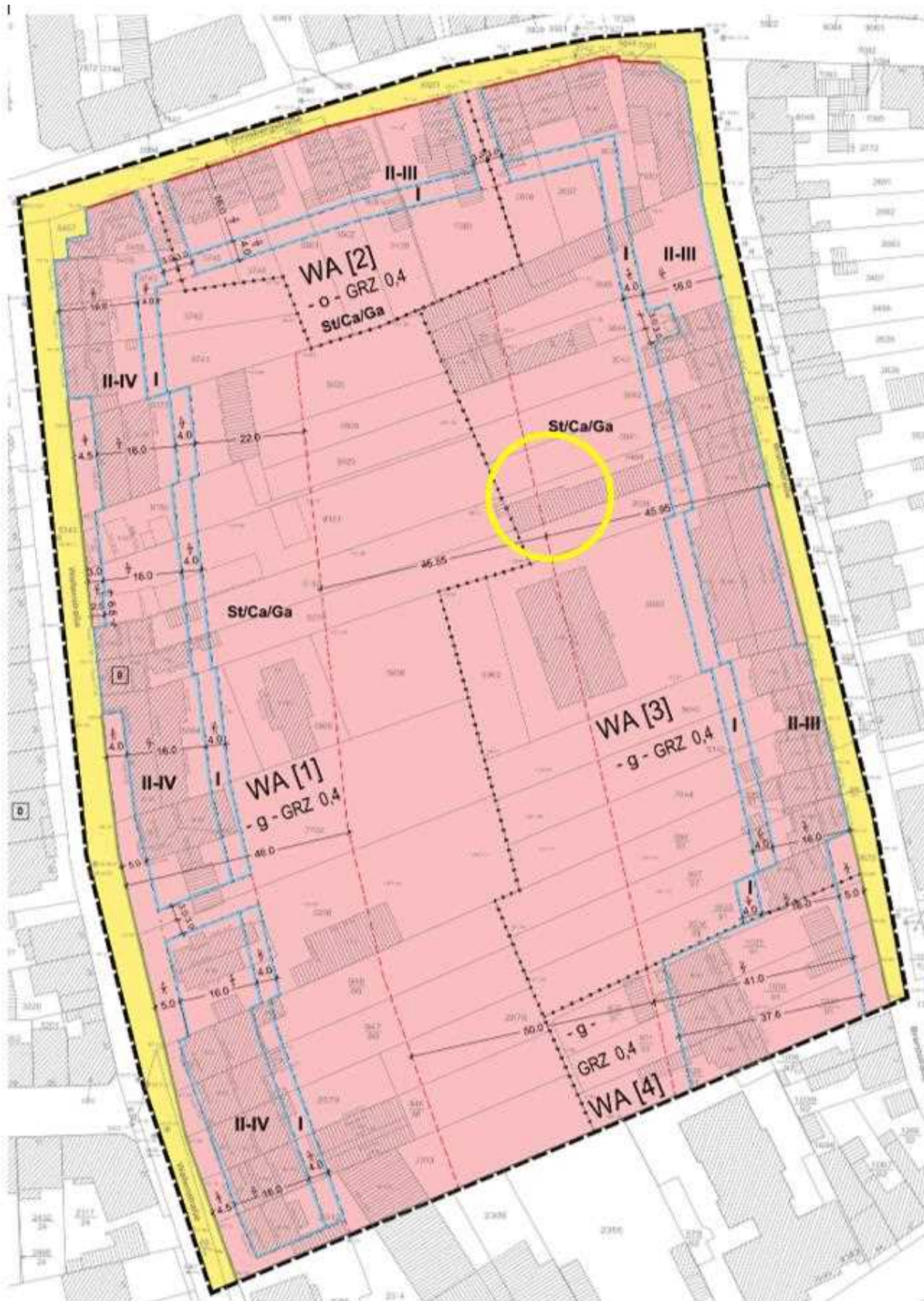


Abb. 4 – Bebauungsplan Nr. 47/2 – Entwurf, Stand: November 2016

Durch den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird nun erneut die Frage aufgeworfen, ob auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im beschriebenen Bereich, eine bauliche Verdichtung möglich sein soll.

Variante A - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit unverändertem Planungsziel

Um die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich sichern und eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausschließen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das im Jahr 2015 begonnene Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 wird mit unverändertem Planungsziel fortgeführt. Neben flächenbezogenen Bestimmungen sollen auch höhenbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Insgesamt sollen die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Im Anschluss an einen erneuten Aufstellungsbeschluss sollen Instrumente zur Sicherung der gemeindlichen Planung (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB) eingesetzt werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines neuen Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 wird ausgesetzt.

Die Planunterlagen aus dem Jahr 2016 (s. Anlage) werden überarbeitet und eine neue Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorbereitet.

Variante B - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit geändertem Planungsziel

Der Planungsausschuss fasst einen neuen Aufstellungsbeschluss für den im Übersichtsplan markierten Bereich. Das Ziel der Planung wird neu formuliert. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet soll maßvoll gesteuert werden. Neben der Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen soll eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Bereichen in verträglichem Umfang möglich sein. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, kann ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Neben flächenbezogenen Bestimmungen sollen auch höhenbezogene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Insgesamt sollen die Festsetzungen auf das nötige Maß zur Erreichung des beabsichtigten Ziels beschränkt werden, damit ein individueller Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Nach dem erneuten Aufstellungsbeschluss sollen Instrumente zur Sicherung der gemeindlichen Planung (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB) eingesetzt werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit eines neuen Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 wird ausgesetzt.

Die Planunterlagen aus dem Jahr 2016 (s. Anlage) werden überarbeitet, teils geändert und eine neue Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorbereitet.

Variante C – Einstellung des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 wird eingestellt und die Zulässigkeit von Vorhaben auch zukünftig nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - bewertet. 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.

Eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist demnach möglich.

Die Zulässigkeit eines neuen Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Brandstraße Nr. 33, 35 und 37 wird abschließend geprüft und beschieden.

Vorschlag der Verwaltung

Insbesondere aus stadtklimatischen Gründen schlägt die Verwaltung vor, die im Plangebiet vorhandenen Grün-/Gartenflächen zu schützen und das Bebauungsplanverfahren Nr. 47/2 mit dem Ziel fortzuführen, die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich sichern und eine bauliche Verdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auszuschließen.

In Hinblick auf den Wohnraumbedarf im Stadtgebiet kann im Verlauf des weiteren Verfahrens

geprüft werden, ob die Baumöglichkeiten entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen (Straßenrandbebauung) erweitert werden können, insbesondere durch eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse und/oder eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen.

finanzielle Auswirkungen:

Variante A und B:

Für die Kosten der im Aufstellungsverfahren erforderlichen externen Fachbeiträge und Fachingenieurleistungen sowie der amtlichen Bekanntmachungen stehen der Verwaltung finanzielle Mittel zur Verfügung.

Variante C:

Keine Auswirkungen

Beschlussvorschlag:

Variante A:

1. Der Planungsausschuss beschließt erneut für die im Übersichtsplan markierte ca. 30.000 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 und 3, am nordöstlichen Rand des Siegburger Zentrums, zwischen der Tönnisbergstraße, der Brandstraße, der Wellenstraße und baulich genutzten Grundstücken, die von der Zeithstraße aus erschlossen sind, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen planungsrechtlich zu sichern und eine bauliche Entwicklung maßvoll zu steuern, ohne Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 47/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB zu erlassen.

ODER

Variante B:

1. Der Planungsausschuss beschließt erneut für die im Übersichtsplan markierte ca. 30.000 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 und 3, am nordöstlichen Rand des Siegburger Zentrums, zwischen der Tönnisbergstraße, der Brandstraße, der Wellenstraße und baulich genutzten Grundstücken, die von der Zeithstraße aus erschlossen sind, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem Ziel, eine bauliche Entwicklung maßvoll zu steuern und eine Verdichtung durch weitere Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen.
2. Der Planungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 47/2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB entfällt.
3. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt, zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB zu erlassen.

ODER

Variante C:

Der Planungsausschuss beschließt, den am 16.09.2015 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47/2 (Beschlussnummer 42/15) für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2 und 3, am nordöstlichen Rand des Siegburger Zentrums, zwischen der Tönnisbergstraße, der Brandstraße, der Wellenstraße und baulich genutzten Grundstücken, die von der Zeithstraße aus erschlossen sind, aufzuheben und das Aufstellungsverfahren einzustellen.

Siegburg, 13.05.2026

Anlagen:

- 1 - Planzeichnung (Entwurf, Stand: November 2016)
- 2 - Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf, Stand: November 2016)
- 3 - Begründung (Entwurf, Stand: November 2016)