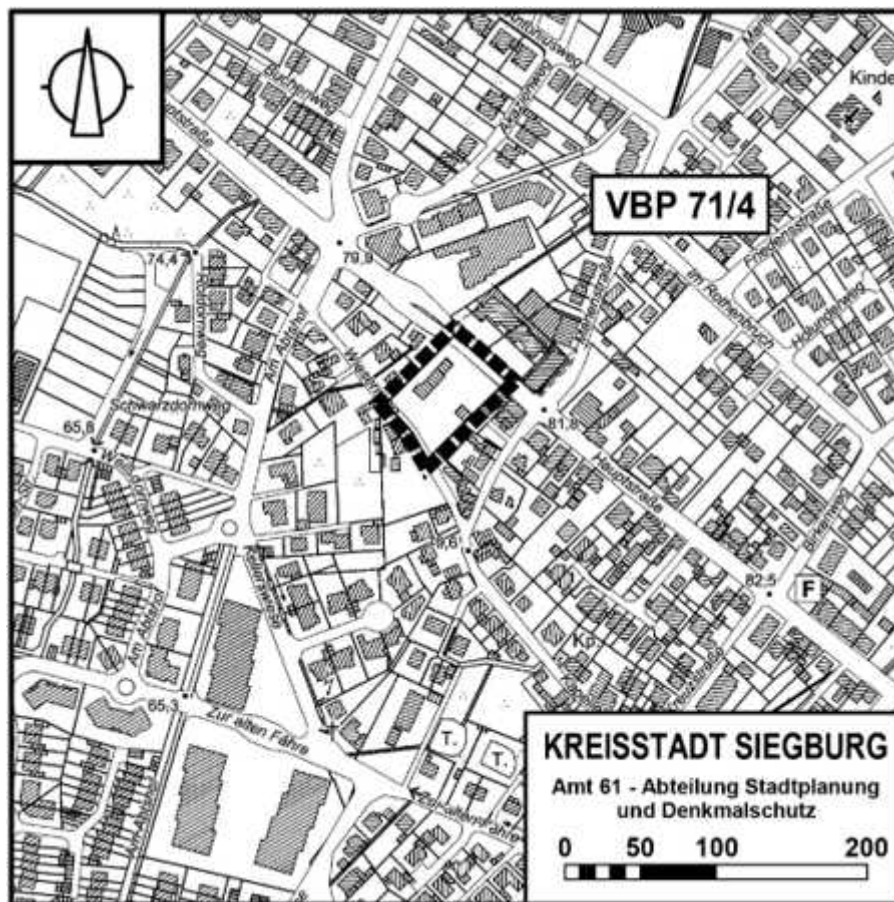


Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 30.09.2026

öffentlich

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

Sachverhalt:



1. Bisheriger Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 28.05.2026 für den 2651 qm großen Bereich zwischen Hauptstraße und dem Wiesenweg in der Gemarkung Braschoß, Flur 34, Flurstück 209 und 212 einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71/4 gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses in Siegburg Kaldauen zu schaffen.

Im Zeitraum vom 15.06. bis 17.07.2026 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zeitgleich beteiligt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.06.2026.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden von behördlicher Seite 18 Stellungnahmen abgegeben, von privater Seite wurden fünf Stellungnahmen vorgebracht.

Lfd.-Nr.	Privatperson/en	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Privatperson 1	05.07.2026	Bedenken hinsichtlich der Erschließung der Tiefgarage und des Verkehrsaufkommens im Wiesenweg. Des Weiteren werden Bedenken hinsichtlich des Lärms, Abgase, Müll- und Entsorgungskonzept und Belastungen durch die Baustelle geäußert. Es wurde um Überprüfung der Verkehrssituation gebeten. Abschließend wurden Anregungen zur Gestaltung des Wiesenwegs vorgebracht.
2	Privatperson 2	08.07.2026	Es werden Bedenken hinsichtlich der Erschließung der Tiefgarage im Wiesenweg geäußert. Es werden Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und eine Verschlechterung der Wohnqualität befürchtet. Es werden Anregungen zur Verkehrsführung, insbesondere zur Erschließung über die Hauptstraße vorgebracht. Es wird gebeten die Verkehrsführung und Erschließung kritisch zu prüfen
3	Privatperson 3	16.07.2026	Es werden Bedenken hinsichtlich der Erschließung der Tiefgarage im Wiesenweg geäußert. Die Entscheidungsgrundlage sei nicht nachvollziehbar und es wird gebeten Alternativen zu prüfen. Es

			wird um Verkehrsgutachten, Immissionsschutzgutachten, Alternativenprüfung gebeten.
4	Privatperson 4	10.07.2026	Es werden Bedenken hinsichtlich der Erschließung der Tiefgarage im Wiesenweg geäußert. Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe. Sorge vor Lärmbelästigungen, Verschmutzung, sonstige Gefährdungen durch die Baustelle.
5	Privatperson 5	16.07.2026	Hinweise zur Verkehrsprüfung. Bedenken hinsichtlich der Beschaffenheit des Wiesenwegs.

Lfd.-Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Telekom Deutschland GmbH	16.07.2026	Keine Einwände gegen die Planung. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bestand und Betrieb soll weiterhin gewährleistet bleiben. Bitte um Aufnahme von Festsetzungen im B-Plan.
2	Stadtverwaltung Siegburg Untere Denkmalbehörde Amt 611 – Denkmalschutz	16.06.2026	Das Plangebiet liegt in einer archäologisch relevanten Fläche. Hinweise werden aufgenommen.
3	PLEdoc GmbH - Leitungsauskunft im Auftrag der • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg	16.06.2026	Die Versorgungsanlagen der links aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind nicht betroffen.

	• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Zeelink GmbH & Co. KG, Essen		
4	Feuerwehr Kreisstadt Siegburg	18.06.2026	Hinweise zum Brandschutz für das Bauvorhaben.
5	Amprion GmbH	22.06.2026	Im Plangebiet verlaufen keine Höchstspannungsleitungen.
6	Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.06.2026	Eine Überprüfung des beantragten Bereiches ist nicht erforderlich.
7	Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf	23.06.2026	Wald im Sinne des § 2 BWaldG und § 1 LFoG NRW ist von der beabsichtigten Baumaßnahme nicht betroffen.
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW	24.06.2026	Keine Belange betroffen.
9	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis	29.06.2026	Eine unmittelbare Betroffenheit wasserwirtschaftlicher Belange ist nicht gegeben.
10	Dezernat 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftverkehr	30.06.2026	Es bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen die Planung. Ein Hinweis zum Lärmschutzbereich – Nachtschutzzone – des Verkehrsflughafens Köln/Bonn wird aufgenommen.
11	Deutsche Flugsicherung	01.07.2026	Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht

			berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.
12	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	07.07.2026	Kein Konflikt erkennbar. Hinweise werden aufgenommen.
13	Geologischer Dienst NRW	13.07.2026	Im Bebauungsplan soll ein Hinweis zur Erdbebengefährdung aufgenommen werden. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und in der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Braschoß).
14	Stadtbetriebe AöR Siegburg – Fachbereich Abwasser	14.07.2026	Die Niederschlagswasserbeseitigung muss vorrangig auf dem Grundstück erfolgen. Ob eine, auch für Nachbargrundstücke schadlose Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück erfolgen kann, muss durch ein Gutachten sowie in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreis geklärt werden. Eine detaillierte Entwässerungsplanung mit Überflutungsnachweis ist vorzulegen.
15	Rhein-Sieg-Kreis/ Amt für Umwelt- und Naturschutz	15.07.2026	Es werden Anregungen zu den Themen Klimaschutz, Abfallwirtschaft, Bodenaushub, Immissionsschutz, Anpassung an den Klimawandel, Bodenschutz, Natur-, Landschafts-, und Artenschutz, Verkehrssteuerung/Verkehrssicherung geäußert.
16	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft	16.07.2026	Keine Bedenken.
17	Umweltamt der Stadt Siegburg	17.07.2026	Hinweise zu Starkregen, Klimaanpassung, und Lärm werden aufgenommen.
18	Stadtwerke Bonn	17.07.2026	Keine Bedenken.

3. Weiteres Vorgehen

Im weiteren Prozess wird durch die Vorhabenträger zunächst geklärt, welche Einzelhandelsnutzung für die Erdgeschosszone mit insgesamt 850 m² Verkaufsfläche realisiert werden kann. Über die städtische Wirtschaftsförderung wurden Kontakte zu verschiedenen Gewerbetreibenden hergestellt. Die Gespräche mit einem Vollsortimenter, die mit dem Ziel geführt wurden, einen Vorvertrag abzuschließen, haben zwischenzeitlich zu einer Absage seitens des Unternehmens geführt. Als mögliche Alternative hat ein Betreiber Interesse bekundet, am Standort einen Lebensmittelmarkt mit internationalem Sortiment zu eröffnen. Die Interessenbekundung wird im weiteren Verfahren geprüft und mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Eine abschließende Entscheidung über die künftige Einzelhandelsnutzung ist bislang nicht getroffen worden. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Siegburg von 2021 ist der Bereich des Grundstücks als Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Kaldauen ausgewiesen worden. Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird dieser Bereich weiterhin berücksichtigt.

Die Klärung und Einbeziehung des Einzelhandels in die weitere Planung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Fortführung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die konkreten Anforderungen der Einzelhandelsnutzung sind in den weiteren Planungen sowie in den erforderlichen Fachbeiträgen zu berücksichtigen. Da die Art und Ausgestaltung der Nutzung derzeit noch nicht abschließend feststehen, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine belastbaren Aussagen zu weiteren Fachthemen, insbesondere zum Immissions- und Artenschutz, zum Verkehr sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung, getroffen werden.

Zur Sitzung des Planungsausschusses.

Siegburg, 16.09.2026