KREISSTADT SIEGBURG

Dorfentwicklungskonzept

für Braschoß, Schneffelrath, Schreck und Heide

Teilkonzept „Wohnen“

Kreisstadt Siegburg, Stand: 12.06.2019

Inhalt

Vorwort 2
Einleitung 4
Was ist ein Dorfentwicklungskonzept? 4
Was bedeutet Dorf? 5
1. Lage in der Region 6
2. Planungsrechtlicher Hintergrund 8
2.1 Regionalplan 8
2.2 Flächennutzungsplan 9
2.3 Rechtsgültige Bebauungspläne 10
2.4 Baulandreserveermittlung 11
2.4.1 Das Szenario „Null“ 13
2.4.2 Das Szenario I 14
2.4.3 Das Szenario II 15
2.4.4 Das Szenario III 16
2.4.5 Das Szenario IV 17
3. Topografie 19
4. Handlungsfelder 21
4.1 Wohnen 21
4.1.1 Geschossigkeit in den Höhenorten 22
4.1.2 Wohneinheiten in den Höhenorten 23
4.2 Wohnbauentwicklung 24
4.2.1 Abrundung der Ortsränder 25
4.2.2 Leitbild - Geschossigkeit 26
4.2.3 Leitbild - Wohneinheiten 28
5. Fazit 29
6. Anhang 31
6.1 Quellenverzeichnis 31
6.2 Abbildungsverzeichnis 31
6.3 Plandarstellungen als Anlage 31

Vorwort

Durch die Nähe zur ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn, dem Ballungsraum Köln und durch den ICE-Standort in Siegburg, mit kurzer Erreichbarkeit Frankfurts, sind die Weichen gestellt für eine optimale Wohnlage in Siegburg. Der Wohnungsdruck steigt sowohl in den Großstädten als auch im benachbarten Umland, insbesondere in Städten mit guter infrastruktureller Anbindung. Aufgrund des anhaltenden niedrigen Zinsniveaus steigt die Nachfrage sowohl nach Baugrundstücken als auch nach bereits gebautem Wohneigentum.

Im November 2017 beauftragte der Planungsausschuss der Stadt Siegburg die Stadtverwaltung mit der Erarbeitung eines Dorfentwicklungskonzeptes für die Höhenorte in Braschoß, Schneffelrath, Schreck und Heide. Es wurde eine Bestandsaufnahme der aktuellen Situation vorgenommen auf dessen Basis erste Ergebnisse in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 17.01.2018 vorgestellt worden sind.

Am Abend der ersten Bürgerinformationsveranstaltung, wurden u.a. mögliche Verdichtungs-/ Bebauungsszenarien vorgestellt, die ähnlich auf die Höhenorte übertragen werden könnten. An Hand von vier beispielhaften Szenarien wurde dargestellt, wie viele potentielle Bauflächen in den Höhenorten zur Verfügung stehen und wie intensiv diese theoretisch bebaut werden könnten. Die Mehrheit der am Veranstaltungstag Anwesenden lehnte eine übermäßige Entwicklung, über die Ortsgrenzen von Braschoß und der angrenzenden Ortsteile Schneffelrath, Schreck und Heide hinaus, ab.

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde seit der 1. Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2018 um Stellungnahmen und Anregungen gebeten. Die Rückmeldungen zeigen eine große Bandbreite an Entwicklungsvorstellungen und Interessen. Die Mehrheit spricht sich für eine behutsame Entwicklung der Höhenorte im Rahmen der heutigen Ortsränder aus. Ein großes Anliegen ist die Erhaltung der dörflichen Qualitäten durch Begrenzung der baulichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist es aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, jegliche Entwicklungsmöglichkeiten zu beschränken. Stattdessen soll die bauliche Entwicklung im Innenbereich vor Entwicklung im Außenbereich weiterhin ermöglicht werden. Dies hat zur Folge, dass sich die dörfliche Struktur innerhalb der bekannten Grenzen entwickeln kann, jedoch nicht darüber hinaus. Eine Erweiterung der bekannten Grenzen in den Außenbereich hinein, würde viele Interessenskonflikte hervorrufen. Da der Außenbereich ohnehin grundsätzlich zu schützen ist, soll der Bereich somit nicht entwickelt werden.
Aufgrund der vielen, thematisch sehr unterschiedlichen, Rückmeldungen sollen Schwerpunktthemen des Dorfentwicklungskonzeptes formuliert und nach ihrer Priorität in „Teilkonzepten“ ausgearbeitet und beschlossen werden. In einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung am 11.03.2019 wurden die Ideen und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen vorgestellt und aus den Ergebnissen ein Ausblick in den weiteren Bearbeitungsprozess gegeben. Das Handlungsfeld „Wohnen“ wurde seither fachlich ausgearbeitet unter Betrachtung der eingegangenen Stellungnahmen, sowie weiterer städtebaulicher Erwägungen und soll deshalb zunächst als Teilkonzept „Wohnen“ erstellt und abgeschlossen werden. Nachfolgend wird sich das Dorfentwicklungskonzept weiteren Themen widmen:

- Mobilität und ruhender Verkehr
- Grün
- Soziale Infrastruktur
- Klimaschutz & Klimaanpassung

Ziel des Dorfentwicklungskonzeptes und dessen ersten Teilkonzeptes „Wohnen“ ist es deshalb, die Eigenart des ländlich geprägten Ortes zu erhalten. Demgegenüber stehen die Erfordernisse zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums aufgrund des allgemeinen Entwicklungsdrucks durch die aktuelle Wohnraum-Nachfrage mit ihrer Kosten- und Preisentwicklung.

Einleitung

Was ist ein Dorfentwicklungskonzept?

Das Dorfentwicklungskonzept in den Höhenorten von Siegburg dient u.a. als übergeordnete Grundlage für die sich später daraus zu entwickelnden Bebauungspläne. Das Konzept stellt dabei eine informelle Ebene zwischen der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar. In der gesamtkonzeptionellen Betrachtung ergeben sich Fragestellungen, die vorab beantwortet und schließlich in der Bauleitplanung aufgegriffen und in einem rechtlich verbindlichen Rahmen gefasst werden können. Es handelt sich demnach um einen städtebaulichen Begriff für die Planung eines bestimmten räumlichen Bereiches und wird häufig von Kommunen genutzt, um für einen größeren gekennzeichneten Bereich eine gesamtheitliche, städtebauliche Planung vorzusehen. Städtebauliche Konzepte zeigen eine Strategie auf, die für einen längeren Zeitraum vorgesehen sind, jedoch auch im Laufe des Planungsprozesses optimiert werden können. Das Verfahren, bzw. die Aufstellung des Verfahrens ist rechtlich nicht genau definiert und bietet allen Beteiligten, wie z.B. Bürgerinnen und Bürger, Architekten, Landschaftsplaner, Kommune etc. einen großen Spielraum an Entwicklungspotentialen.

Bei einem Dorfentwicklungskonzept, handelt es sich i.d.R. um eine städtebauliche Überlegung in Form von diversen Maßnahmen zur Stärkung der ländlichen Bereiche, insbesondere die Stärkung der dörflichen Wohn- und Lebensqualität, im Rahmen von teilweise auch förderfähigen Programmen des Landes und Bundes. Jedes Bundesland entwickelt unterschiedliche Beurteilungskriterien, Anforderungen und Leit- bzw. Richtlinien für die Aufnahme in solche Förderprogramme. Beurteilungskriterien sind unter anderem multifunktionale Nutzungen, die der Stärkung der Dorfgemeinschaft dienen, Begrünung des öffentlichen Raumes, Schaffung eines Zentrums, Sicherung der Siedlungsstruktur oder Ähnliches. Die Programme sind häufig auch unter dem Begriff Dorferneuerung zusammengefasst und zeitlich begrenzt. Das Programmgebiet muss sich in einer bestimmten Gebietskulisse befinden, um finanziell gefördert werden zu können. Darüber hinaus können nur bestimmte Maßnahmen bezuschusst werden.

Unabhängig davon ist im Bearbeitungsprozess zu klären, welche Handlungsfelder bzw. Themengebiete in den Siegburger Höhenlagen für das Dorfentwicklungskonzept relevant sind. Da dörfliche Qualitäten sich häufig heterogen darstellen und es kein stereotypisches Dorf gibt, welches auf andere Dörfer übertragen werden kann, sind die Stärken und Schwächen des Gebietes zu nennen und eine Perspektive für die Zukunft zu erarbeiten. Soll das Dorf den Status Quo erhalten oder soll es sich weiter entwickeln?

Was bedeutet Dorf?

In dem Zusammenhang ist zunächst einmal wichtig zu klären, welche Kriterien ein Dorf in der Regel erfüllt, um als ein solches erkannt und beurteilt zu werden.
In seiner Urform entspricht ein Dorf einer Siedlung bzw. Niederlassung von einzelnen kleineren, meist wohnlich genutzten Strukturen. Neben der Wohnfunktion sind Dörfer häufig auch von Landwirtschaft geprägt. Unterschiedliche lokale und regionale Besonderheiten treten ebenso häufig auf. Häufige Kriterien von Dörfern sind eine starke Gewichtung der Wohnnutzung, Gewerbe in Form von Landwirtschaft, grünes Wohnumfeld, Kleinteiligkeit der Gebäude, soziale Infrastruktur im kleineren Maßstab mit Schwerpunkt auf dem gebietsversorgenden Charakter und auch eine spärlich ausgebaute Verkehrsinfrastruktur, die insbesondere für ältere Generationen problematisch ist.

Heute treten Dörfer in unterschiedlichen Strukturen auf und sind oft nicht mehr selbstverwaltend, sondern auf Grund von Gebietsreformen im 20. Jahrhundert zu Städten eingemeindet oder zu ländlichen Gemeinden zusammengelegt worden, sodass sie keine eigenständige Gebietskörperschaft mehr bilden.
Durch die Eingemeindungen zu benachbarten, größeren Städten sind viele Dörfer zu Ortsteilen geworden und wurden in den vergangenen Jahren vom zunehmenden Wohnungsdruck in den Städten geprägt. Dieses Phänomen erreichte nun auch Siegburg in den vergangenen 20 Jahren. Neue Baugebiete wurden auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen und die Landwirtschaft wurde zunehmend verdrängt.

Bei den Siegburger Höhenlagen, mit den Ortsteilen Heide, Schreck, Braschoß und Schneffelrath, handelt es sich um ein stadtnahes Dorf, mit den Vorzügen eines ruhigen, ländlich und hauptsächlich wohnlich geprägten Gebietes bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit mit ÖPNV und Individualverkehr. Regional betrachtet ist die Anbindung an die Oberzentren Köln und Bonn und durch ICE-Verbindungen auch in weiter entfernte Orte besonders günstig. Eine steigende Nachfrage nach Grundstücken in den Siegburger Höhenlagen ist die Folge der Suburbanisierung im Zentrum der Stadt. Der starke Siedlungsdruck in den Stadtkernen mit zumeist steigenden individuellen Flächenansprüchen und hohen Miet- bzw. Baulandpreisen in innerstädtischen Lagen, machen es zunehmend für Familien problematisch bezahlbaren Wohnraum zu finden.
Bei regressiver Nutzung landwirtschaftlicher Flächen, durch Aufgabe oder Abwanderung der Betriebe, stehen teilweise Potentialflächen für Wohnungsbau zur Verfügung. Insbesondere die Ortsteile Braschoß, Schreck und Heide haben sich primär zu einem wohnlich genutzten Gebiet entwickelt mit geringer sozialer Infrastruktur.

1. Lage in der Region

Die Ortsteile Schreck, Braschoß, Schneffelrath und zum Teil auch Heide gehören zur Kreisstadt Siegburg und liegen am äußersten Rand, ca. 7 km östlich von der Siegburger Innenstadt entfernt. Siegburg, als eigenständige Gemeinde mit Sitz der Kreisverwaltung für den Rhein-Sieg-Kreis, gehört dem Regierungsbezirk Köln an. Der Stadtteil Heide liegt an der Grenze zur benachbarten Stadt Lohmar im Nordwesten, Braschoß befindet sich zwischen den benachbarten Stadtteilen Schreck im Nordwesten, welcher an die Nachbargemeinde Neuenkirchen-Seelscheid grenzt, und Schneffelrath im Süden. Angrenzend an die Ortschaft befindet sich die Wahnbachtalsperre im Südosten.

Abbildung 1: Luftbild der Stadtteile Heide, Schreck, Braschoß und Schneffelrath; 2013

Im größeren Zusammenhang liegt Siegburg in Nordrhein-Westfalen rechtsrheinisch zwischen den Oberzentren Köln und Bonn, in direkter städtischer Nachbarschaft zu Troisdorf im Westen, Lohmar im Norden, Neunkirchen-Seelscheid im Nordosten, Sankt Augustin im Südwesten und Hennef im Südosten.

Die Anbindung der vier Ortsteile erfolgt über die Zeithstraße (B56) in Richtung Osten nach Neunkirchen-Seelscheid und abgehend davon, über die Braschosser Straße, in Richtung Süden nach Schneffelrath.

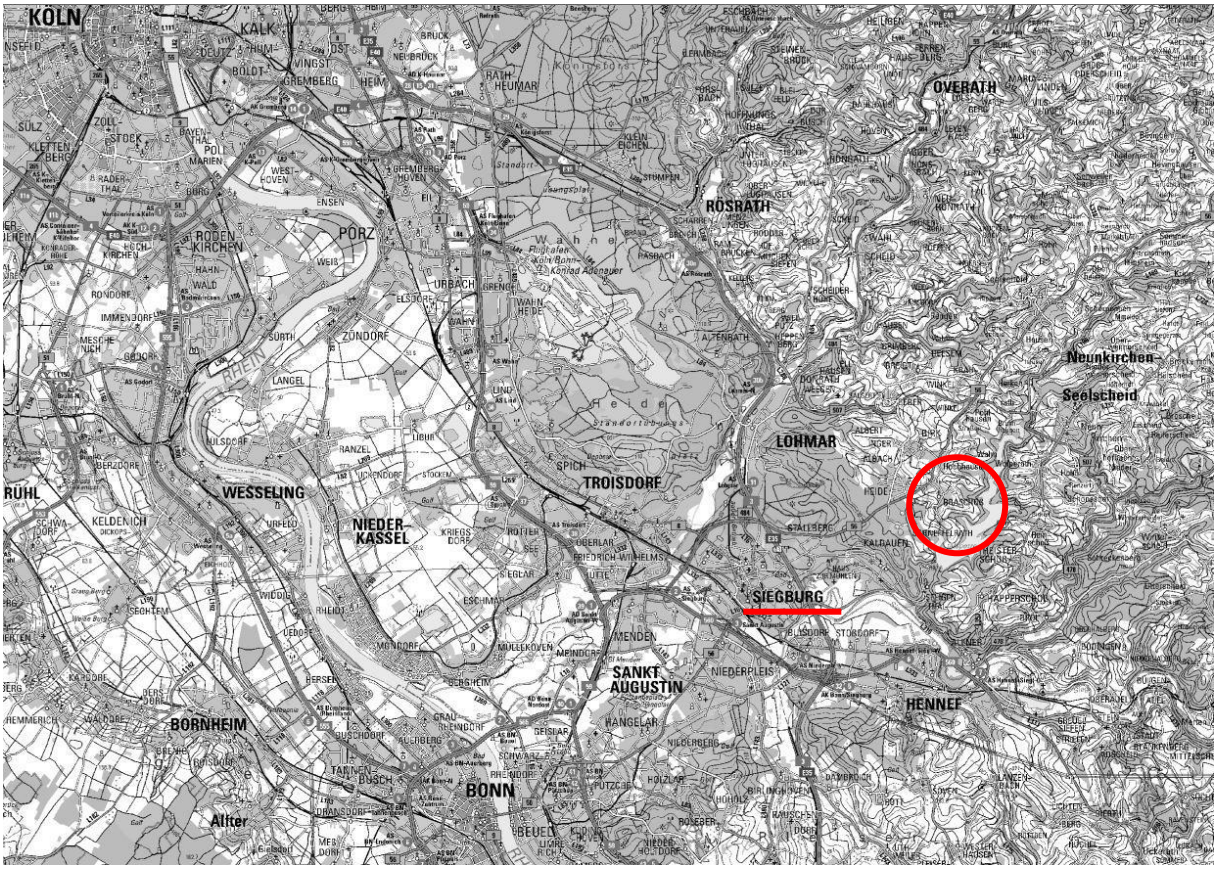

Abbildung 2: Regionale Verortung der Siegburger Ortsteile Braschoß, Schneffelrath, Schreck und Heide

2. Planungsrechtlicher Hintergrund

2.1 Regionalplan

Der derzeitige Regionalplan der Bezirksregierung Köln sieht für den Bereich der Höhenorte keinen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Es befindet sich an der Stelle die Ausweisung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, welcher zudem mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet ist.

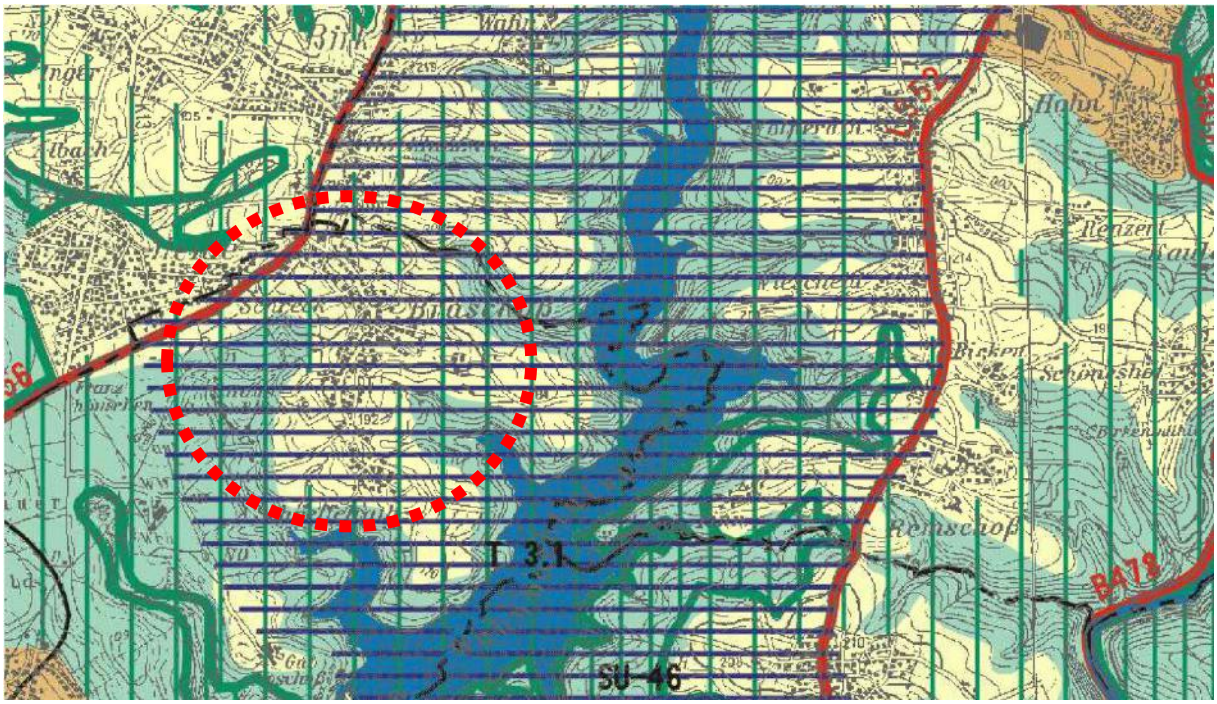

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln; Teilbereich Siegburg-Braschoß[1]

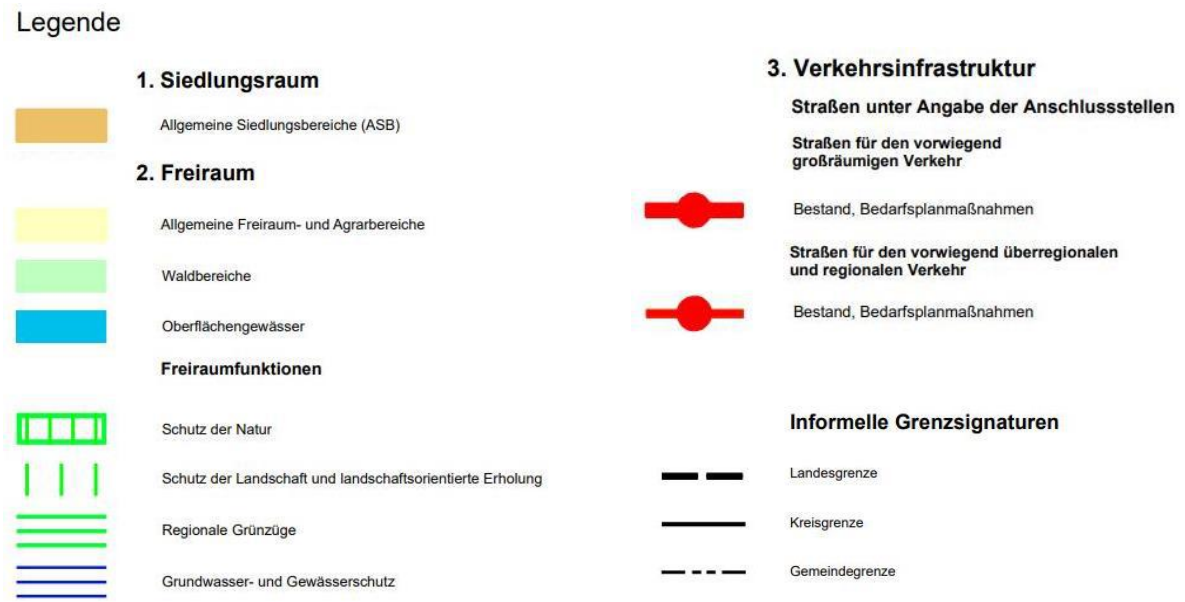

Abbildung 4: Legende zum Regionalplan

[1] https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_bonn/zeichnerisch/index.html abgerufen am: 24.03.2017

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg von 1980 stellt für den Bereich der Höhenorte überwiegend Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Dorfgebiet dar. An zwei Stellen sind Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen für Kirche und Kindergarten dargestellt worden. Wie im Flächennutzungsplan erkennbar, befindet sich der Ortsteil Braschoß und in einem sehr grünen, von Landschaftsschutzgebieten, Wald- und Ackerflächen umgebenden Bereich von Siegburg. Die Restriktionen des Gebiets durch den Landschaftsschutz erschweren Erweiterungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Das Ausdehnungspotential in diesem Gebiet ist deshalb begrenzt. Eine bislang nicht genutzte Fläche des FNP stellt die Erweiterungsfläche südlich der Zeithstraße/B56 dar. (s. unter 2.4.5)

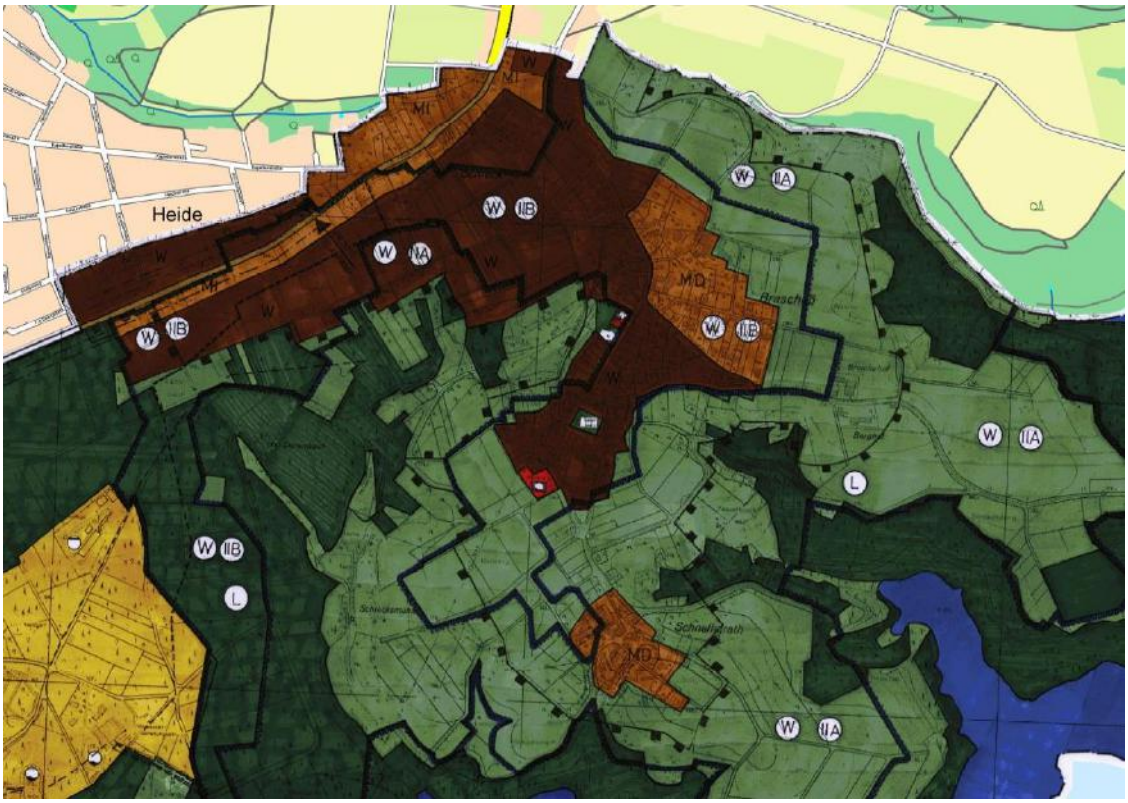

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Siegburg

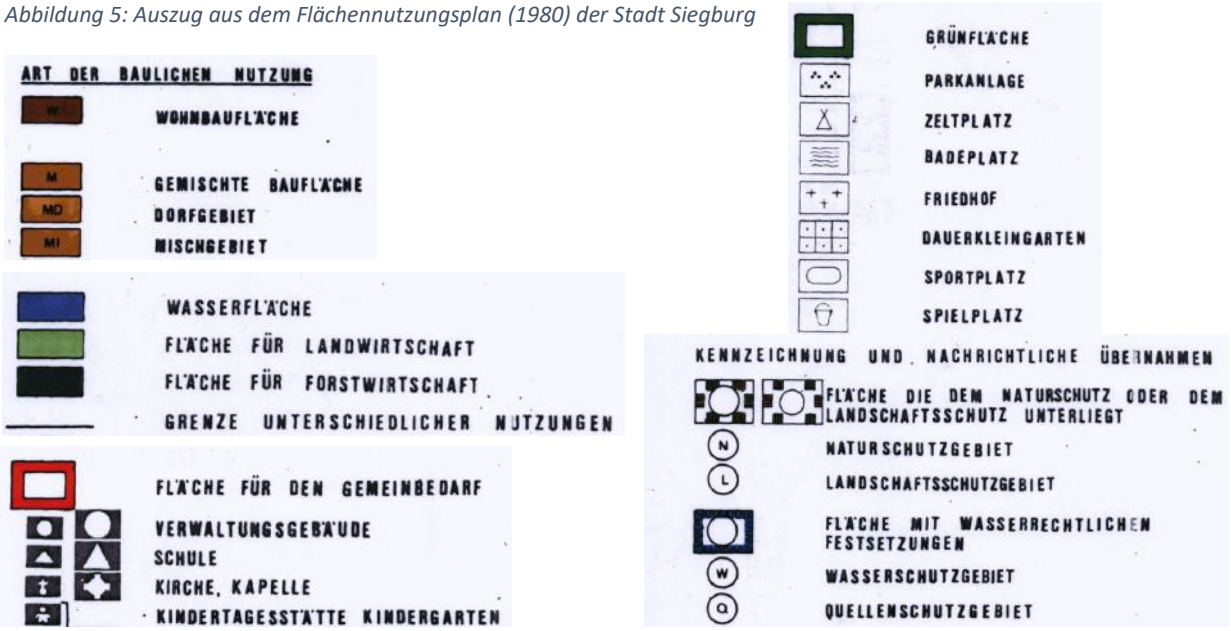

Abbildung 6: Legende zum Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Siegburg

2.3 Rechtsgültige Bebauungspläne

In einer Übersichtskarte sind sowohl rechtsgültige Bebauungspläne, als auch sich derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungspläne abgebildet. Folgende Bebauungspläne befinden sich auf dem Übersichtsplan und können auf der Siegburger Homepage unter www.o-sp.de/siegburg/start.php eingesehen werden:

- ✓ Bebauungsplan Nr. 92/1 „Kornblumenweg“ (rechtsgültig seit 04.07.2001)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 92/1 1. Ergänzung „Kornblumenweg“ (rechtsgültig seit 19.12.2001)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 92/1 1. Änderung „Am Kieferntopf, Kornblumenweg“ (rechtsgültig seit 07.04.2004)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 92/1 2. Änderung „Kornblumenweg“ (rechtsgültig seit 05.10.2005)
- o Bebauungsplan Nr. 93/1 „Im Klausgarten, Am Kreuztor, Braschosser Straße“ (In Aufstellung)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 94/1 „Zeithstr., Einmündung Braschosser Straße“ (Nur Verkehrsfläche) (rechtsgültig seit 24.05.1967)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 95/1 „Braschosser Straße, Torbitze“ (rechtsgültig seit 11.09.1964)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 95/2 „Auf dem Welef“ (rechtsgültig seit 24.01.1991)
- o Bebauungsplan Nr. 95/4 „Auf dem Welef, Im Bruchgarten, Braschosser Straße“ (In Aufstellung)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 96/2 „Hüttenweg, Derenbachstraße, Heiderbitze“ (rechtsgültig seit 08.07.1994)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 98 (VEP; Vorhaben- und Erschließeungsplan) „Am Auelsbach“ (rechtsgültig seit 27.01.1996)
- ✓ Bebauungsplan Nr. 99 „Hochhausener Weg“ (rechtsgültig seit 18.04.2018)

Legende:

- o In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan; Verfahren nicht abgeschlossen
- ✓ Rechtsgültiger Bebauungsplan

Abbildung 7: Übersicht der Bebauungspläne in den Höhenorten

2.4 Baulandreserveermittlung

Unter dem Aspekt der noch ungenutzten Baulandreserven in den Höhenorten, lassen sich mehrere Verdichtungsszenarien darstellen. Am Beispiel des Siegburger Dorfentwicklungskonzeptes wurden vier Verdichtungsszenarien erarbeitet, die jedoch nicht als abschließend zu betrachten sind. Dabei handelt es sich um vier von vielen Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Angefangen beim Status Quo, dem sog. **„Null-Szenario“**, wenn nicht weiter verdichtet wird und die Flächen so erhalten bleiben, wie sie derzeit sind, bis zum maximalen Verdichtungsszenario inklusive Erweiterungsfläche gem. Flächennutzungsplan (s. unter 2.4.5). Derzeit existieren diverse Baulücken, die teilweise als Gartenfläche genutzt werden. Weiterhin gibt es große bzw. tiefe Grundstücke, die weitere Bebauung zulassen, wenn diese Grundstücke geteilt werden.

In den 1990er Jahren sind außerdem Planungen entstanden, die eine Ortsabrundung in den Höhenorten vorgesehen haben. Die sog. „Abrundungssatzung“ der Stadt Siegburg ist jedoch nicht in Kraft getreten und wurde seitdem nicht weiter verfolgt. Dieser Entwurf der damaligen Abrundungssatzung von 1996 wurde für ein weiteres Szenario wieder in die Überlegungen zur Nachverdichtung aufgenommen und somit zur Diskussion gestellt. Ein viertes mögliches Szenario stellt die Bebauung der Erweiterungsflächen auf den landwirtschaftlichen Flächen entlang der Zeithstraße (B56) und südlich davon dar. Eine vollständige Bebauung dieser Fläche hätte voraussichtlich eine Erhöhung der Einwohnerdichte um ca. 30-40 % zur Folge und setzt voraus, dass die soziale und verkehrliche Infrastruktur ausgebaut wird.

Am Abend der ersten Bürgerinformationsveranstaltung zum Dorfentwicklungskonzept, am 17.01.2018, wurden die oben erwähnten vier bzw. fünf möglichen Verdichtungs-/ Bebauungsszenarien vorgestellt, die ähnlich auf die Höhenorte übertragen werden könnten. Ausgehend vom Status Quo, dem **Null-Szenario** (s. Abb. 9, Planungsstand von 2017) wurde dargestellt wie viele potentiell zur Verfügung stehende Baulücken bebaut werden können (**Szenario I**, s. Abb. 10). Im weiteren Schritt wurde aufgezeigt, dass (sehr) große Baugrundstücke geteilt und ebenfalls bebaut werden können (**Szenario II**, s. Abb. 11). Beide Szenarien sind nach § 34 BauGB in Bereichen, in denen es keinen Bebauungsplan gibt, möglich und durchaus realistisch. Im **Verdichtungsszenario III** (s. Abb. 12) wurde im Hinblick auf den erwähnten Entwurf der Abrundungssatzung von 1996 Bebauung im Außenbereich gem. § 35 BauGB vorgesehen. Im letzten gezeigten **Szenario IV** (s. Abb.14) wurde die Wohnbaufläche südlich der B56 aus dem Flächennutzungsplan als potentielles Bauland herangezogen und somit verdeutlicht, wie viel Bebauung theoretisch möglich wäre.

In einem voran gegangenen Prozess der Bestandsaufnahme im Jahr 2017, also vor der ersten Bürgerinformation, sind zunächst sog. Potentialflächen (s. Abb. 8) im gesamten Gebiet betrachtet worden, auf deren Grundlage die Szenarien I-IV entwickelt worden sind. Die Potentiale sind mit unterschiedlichen Kennzeichnungen dargestellt.

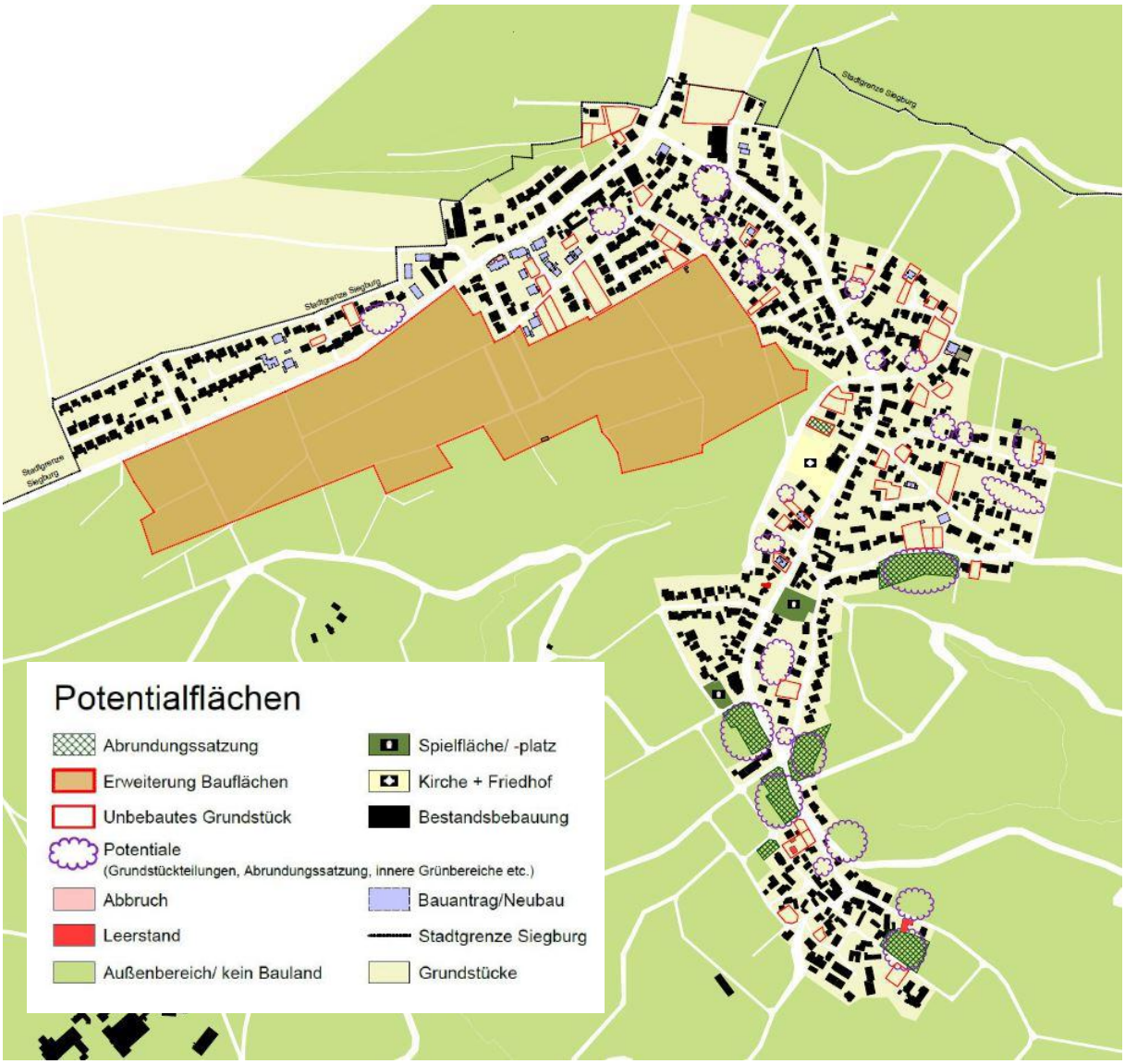

Abbildung 8: Potentialflächen, Planungsstand von 2017

2.4.1 Das Szenario „Null“

Das **Null-Szenario** stellt den bisherigen Stand, den sog. Status Quo der Siegburger Höhenlagen dar. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Diskussionsgrundlage zur ersten Bürgerinformationsveranstaltung am 17.01.2018. Im Rahmen der Abendveranstaltung wurde der planungsrechtliche Rahmen und das Konzept erläutert. Aufgrund vermehrter Bauanfragen in den Ortsteilen Braschoß, Schreck, Heide und Schneffelrath stellte sich die Frage in welche Richtung sich die Höhenorte künftig entwickeln werden. Den Ausgangspunkt stellt der Ist-Zustand dar. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten wurden zur Diskussion gestellt. Während und nach der Veranstaltung konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden.

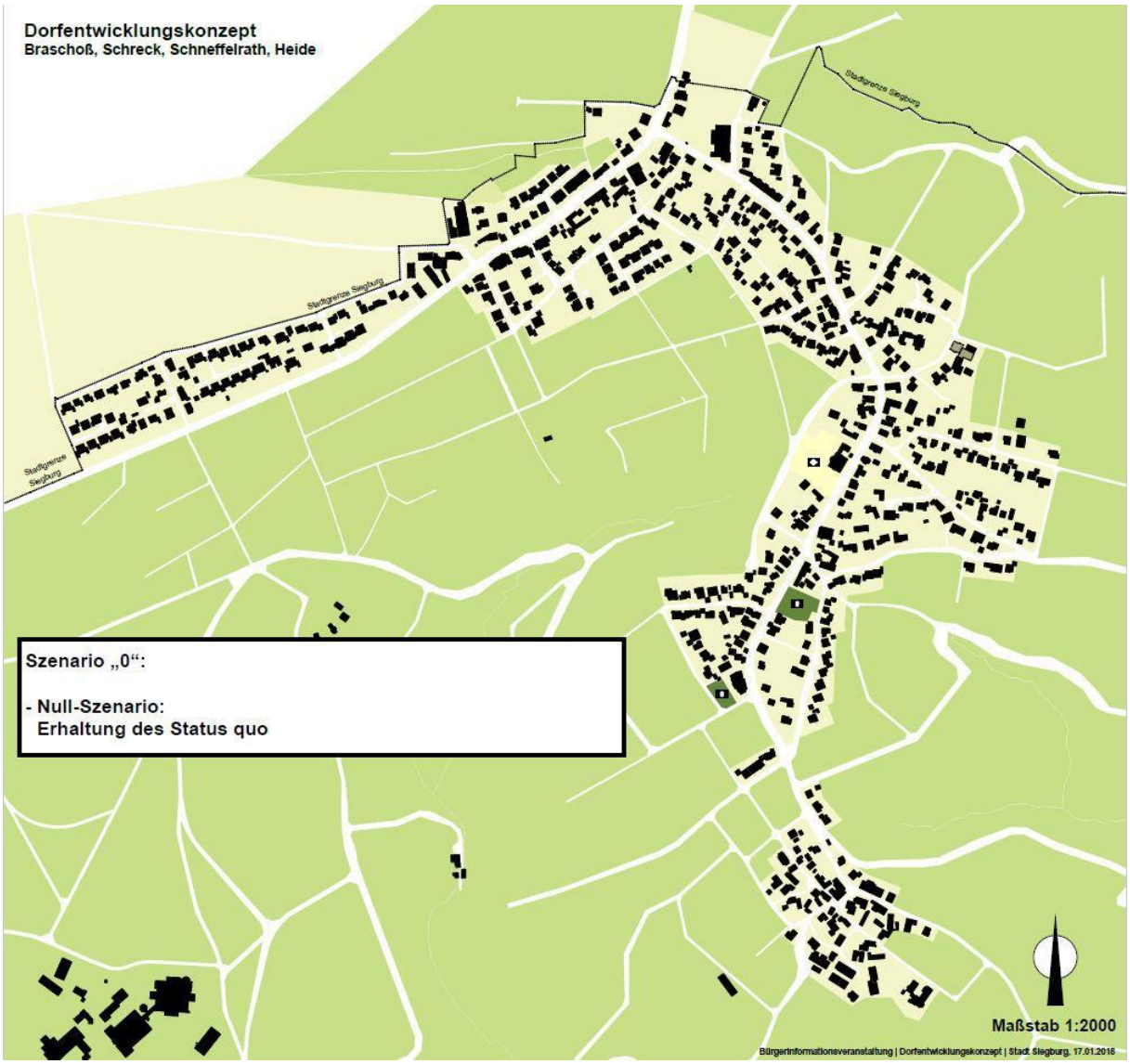

Abbildung 9: Szenario "Null" - Status Quo; Planungsstand von 2017

2.4.2 Das Szenario I

Wie einleitend bereits erwähnt handelt es sich beim **Verdichtungsszenario I** um real existierende Grundstücke, die zum jetzigen Zeitpunkt potentiell baulich genutzt werden könnten. Die Grundstücke in den dörflichen Ortsteilen Siegburgs befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Je nachdem wo sich das Grundstück planungsrechtlich befindet, werden diese gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder gem. den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes beurteilt.

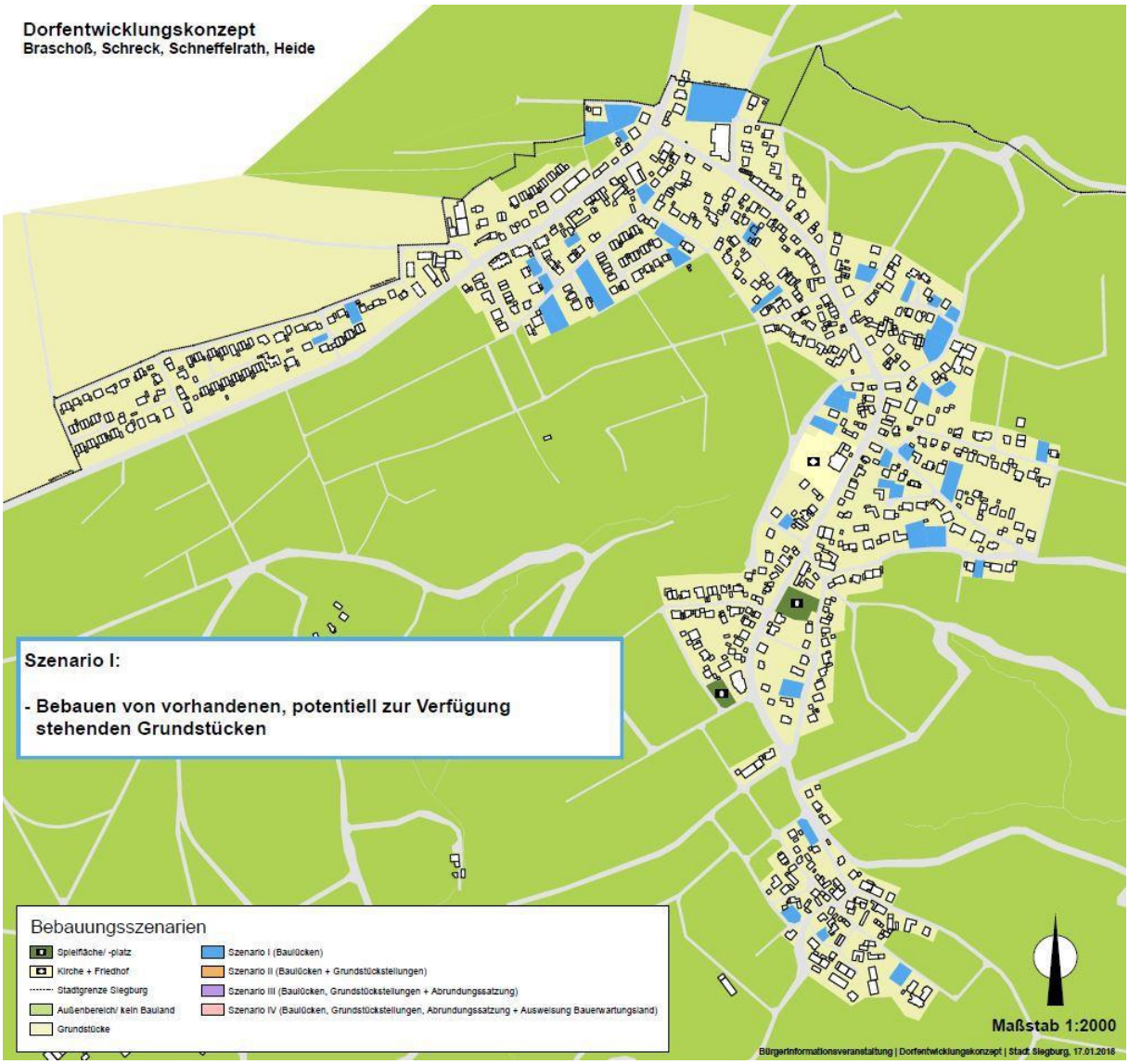

Abbildung 10: Szenario I - Baulücken (Stand: 17.01.2018)

2.4.3 Das Szenario II

Das **Verdichtungsszenario II** besteht aus der Summe der vorgenannten real existierenden Grundstücke und potentiell baulich nutzbaren Grundstücken bei Teilung großer verfügbarer Baugrundstücke.

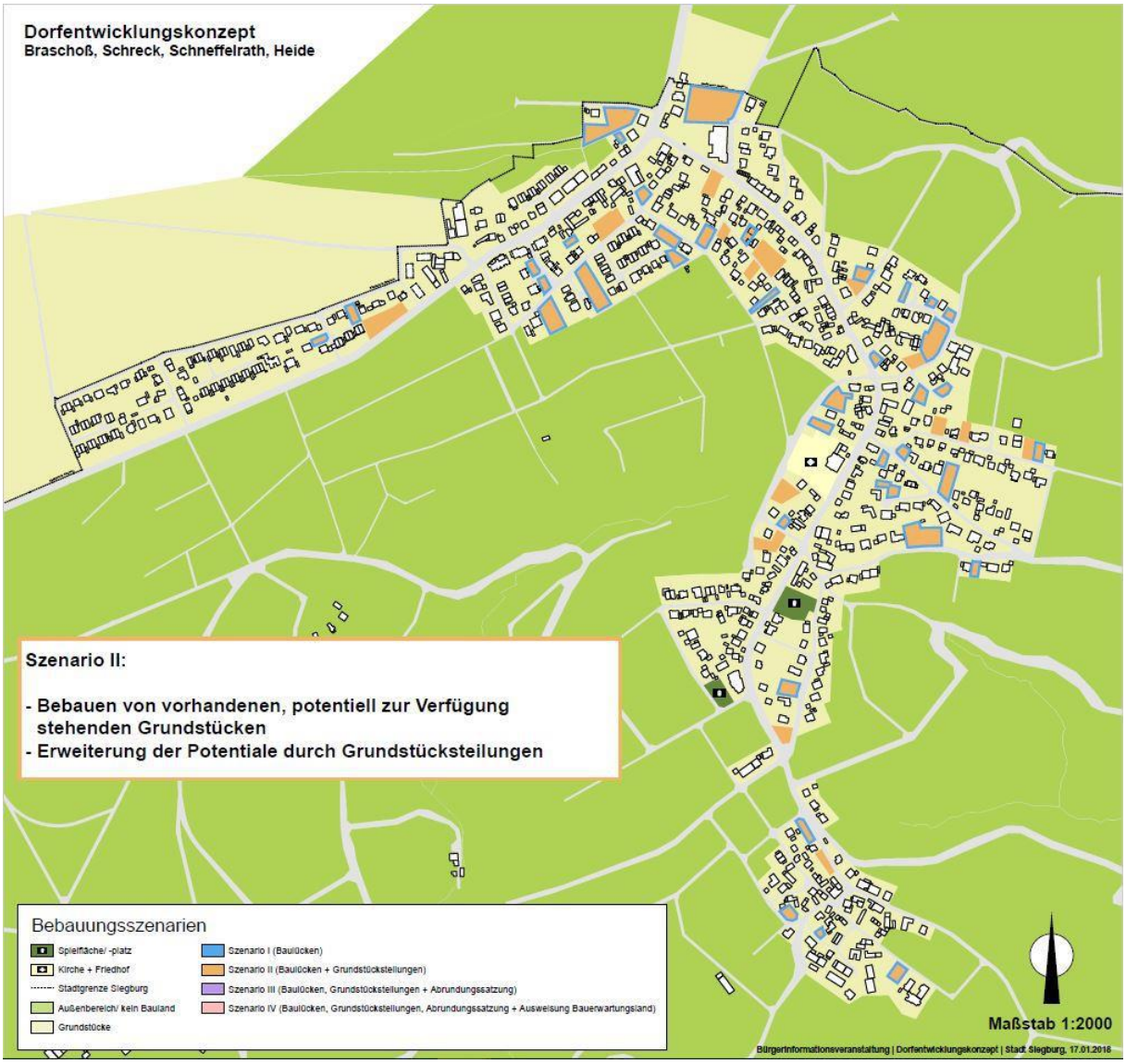

Abbildung 11: Szenario II - Teilung großer bzw. tiefer Grundstücke (Stand: 17.01.2018)

2.4.4 Das Szenario III

Die Darstellung des **Verdichtungsszenarios III** besteht aus dem einleitend erwähnten Entwurf der Abrundungssatzung von 1996 und den ersten beiden Szenarien. Der Unterschied zu den vorgenannten Szenarien liegt in den Flächen, die sich am Ortsrand befinden. Diese Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und begünstigen ein Zusammenwachsen der Ortsteile Braschoß und Schneffelrath. Grundstücke im Außenbereich sind besonders schützenswert und planungsrechtlich nicht für Wohnbebauung vorgesehen. Außerdem sind diese Flächen, insbesondere durch den Bezug zur Wahnbachtalsperre und ihrer Lage von Restriktionen wie Landschaftsschutz, Topographie, Wasserschutz besonders ungünstig für die Entwicklung von weiteren Bauflächen.

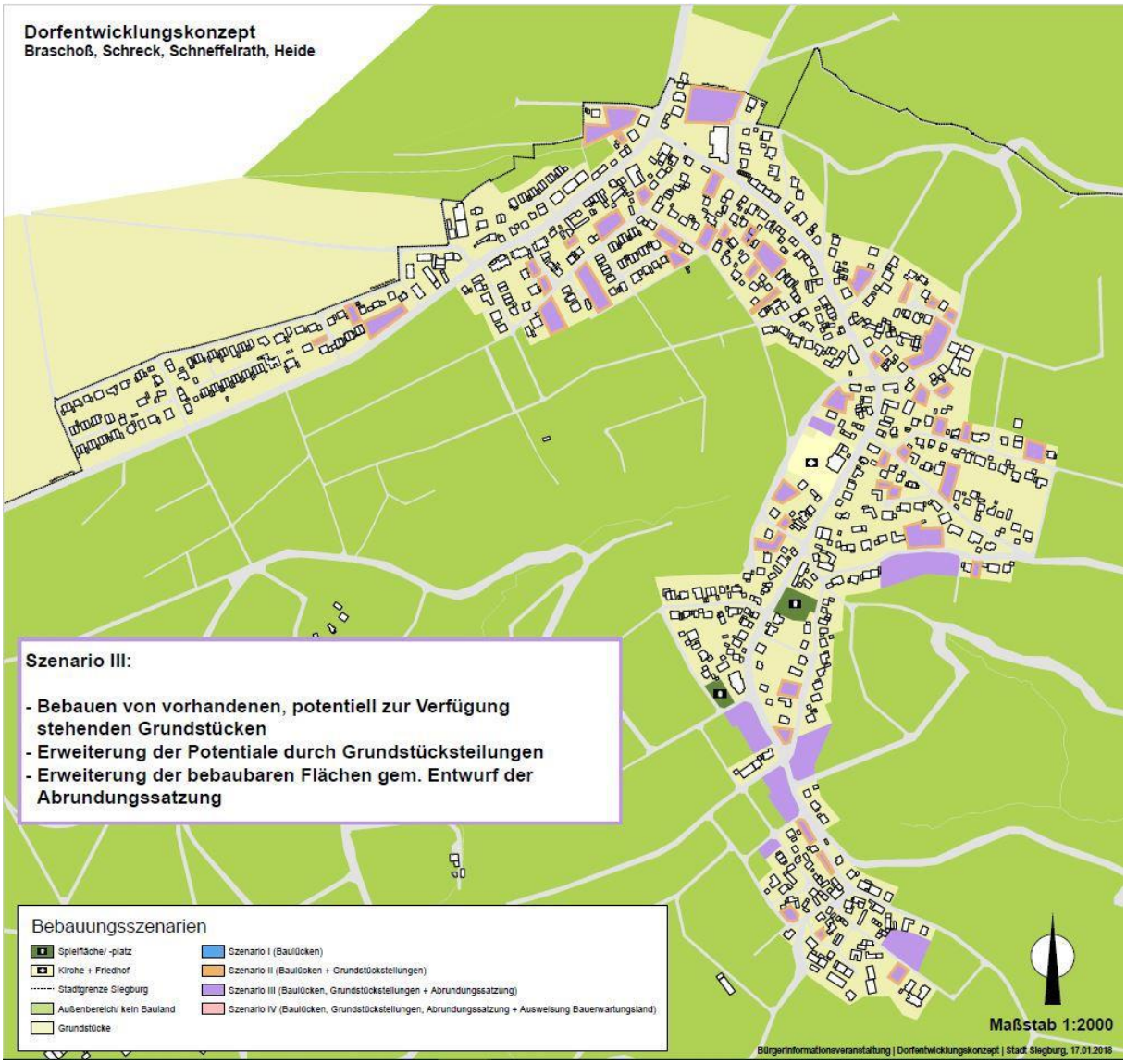

Abbildung 12: Szenario III - Entwurf der Abrundungssatzung von 1996 (Stand: 17.01.2018)

2.4.5 Das Szenario IV

Das maximal genutzte Potential der Reserveflächen in den Höhenorten kann beispielsweise wie in Abbildung 14 aussehen. In der Darstellung ist die Summe aller zuvor genannten Szenarien i.V.m. der Fläche südlich der Zeithstraße (B56), abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg, abgebildet. Das **Szenario IV** setzt jedoch voraus, dass die Infrastruktur dahingehend verbessert werden muss, sodass das Gebiet entsprechend versorgt werden kann. Eine Entwicklung dieser Fläche bzw. einer Fläche dieser Größenordnung würde voraussichtlich eine Erhöhung der Bevölkerungsdichte um voraussichtlich ca. 30 - 40% bedeuten. Teilweise fällt diese Fläche unter die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung der Wahnbachtalsperre und ist somit ähnlich wie das Szenario III mit Restriktionen in bestimmten Bereichen verbunden.

I der ersten Bürgerinformationsveranstaltung, am 17.01.2018, wurden alle Szenarien vorgestellt und erläutert. Insbesondere die letzte Betrachtung stieß auf großen Widerspruch aus der Bevölkerung. Die Ablehnung gegenüber einer max. Verdichtung in den Höhenorten wurde sowohl am Abend der Veranstaltung deutlich, als auch später in den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen.

Abbildung 13: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Fläche südlich der Zeithstraße/ B56

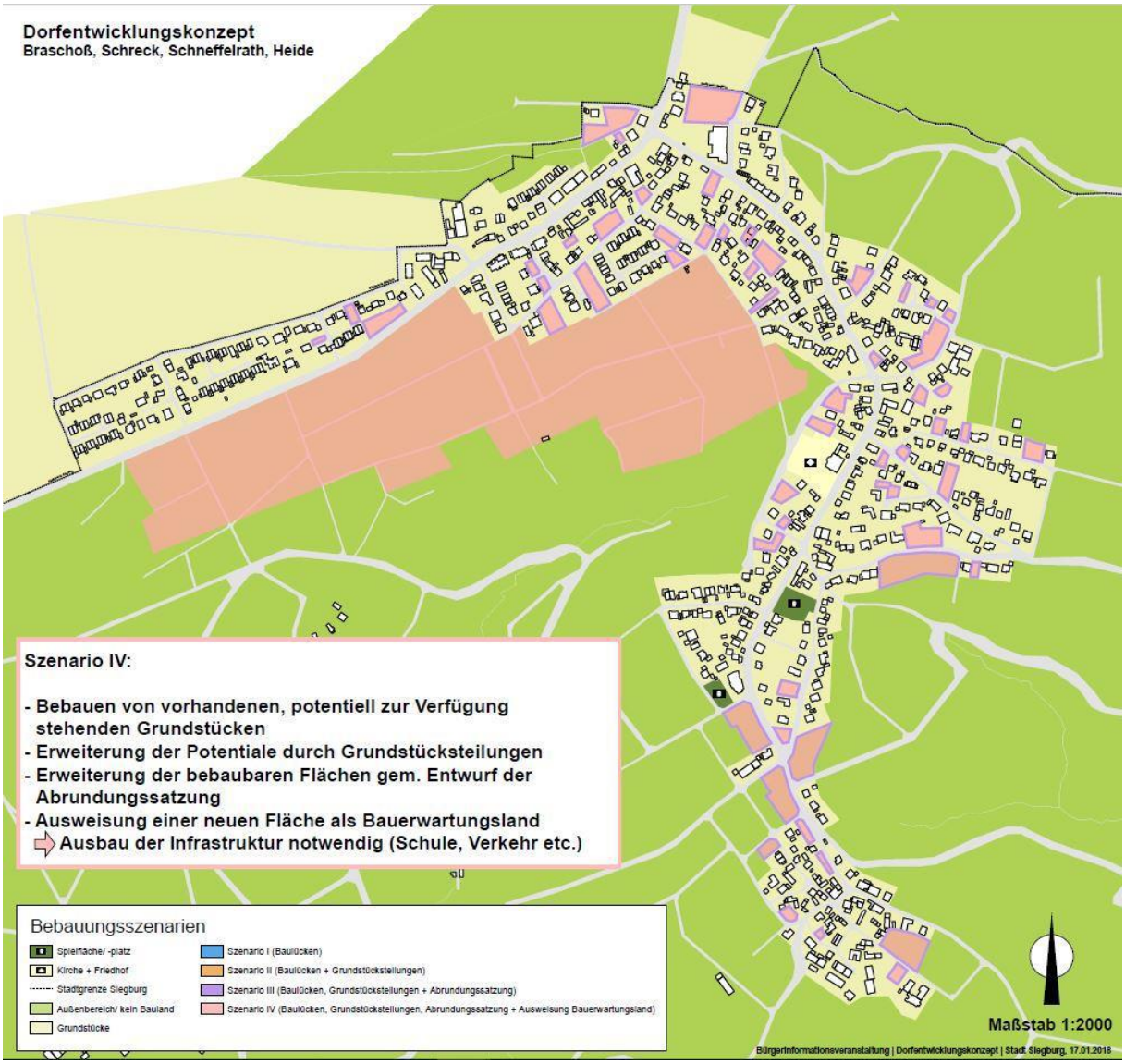

Abbildung 14: Szenario IV - Erweiterungsfläche gem. FNP (Stand: 17.01.2018)

3. Topografie

Die Topografische Situation in dem Bereich ist von deutlichen Höhenunterschieden geprägt. An ihrem höchsten Punkt liegen die Stadtteile Schreck, Braschoß und Schneffelrath bei etwa 220 m über dem Meeresspiegel (ü. NHN) und der niedrigste Punkt liegt bei ca. 180 m ü. NHN innerhalb der Ortschaften. In Summe ergibt sich eine Höhendifferenz von etwa 40 m innerhalb des Ortes. Im Norden liegen die höheren Bereiche, die nach Süden hin topografisch abfallen. Die unbebauten Landflächen um die Ortsteile, welche sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, beginnen bei einer Höhe von 190 m ü. NHN und sinken bis 125 m Höhe ü. NHN, in Richtung Wahnbachtalsperre im Süden, ab. Es ergibt sich insgesamt eine Höhendifferenz von ca. 100 m zwischen dem höchsten Punkt in Braschoß und dem niedrigsten Punkt an der Wahnbachtalsperre.

Abbildung 15: Blick aus Schneffelrath in nordwestlicher Richtung

Abbildung 16: Blick von „Im Klausgarten“ in südwestliche Richtung

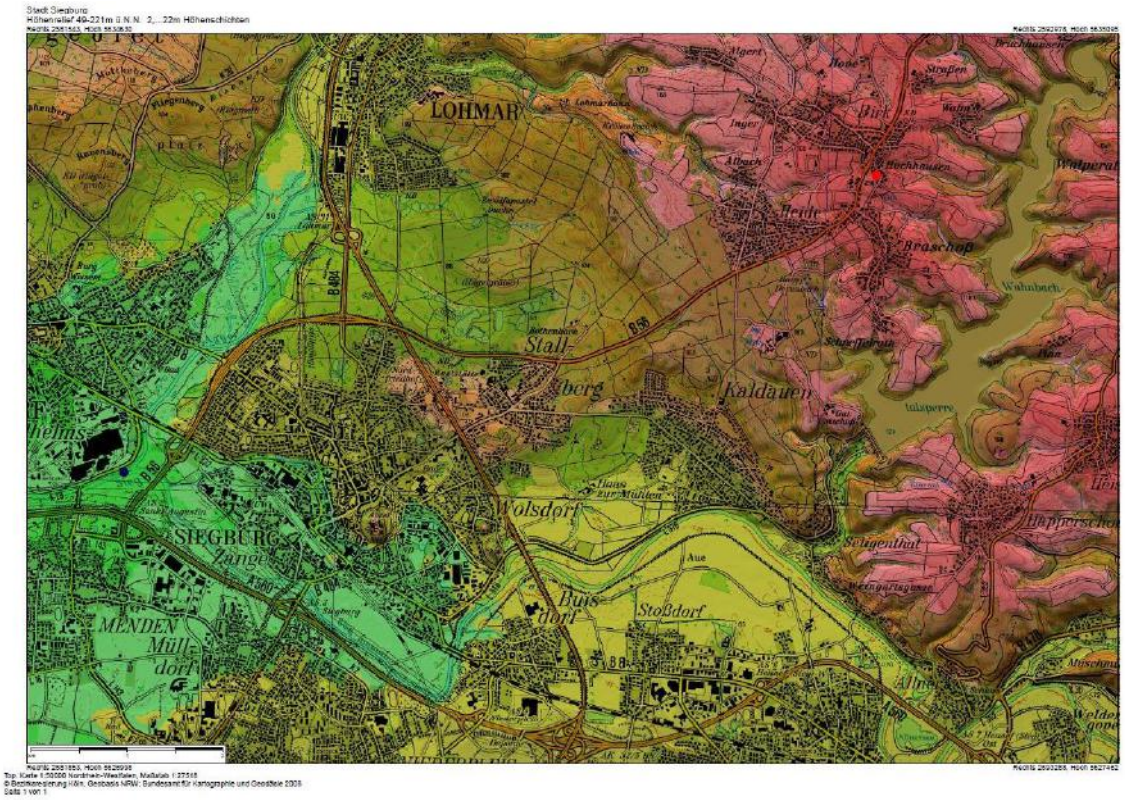

Abbildung 17: Höhendarstellung Siegburg und Umgebung[2]

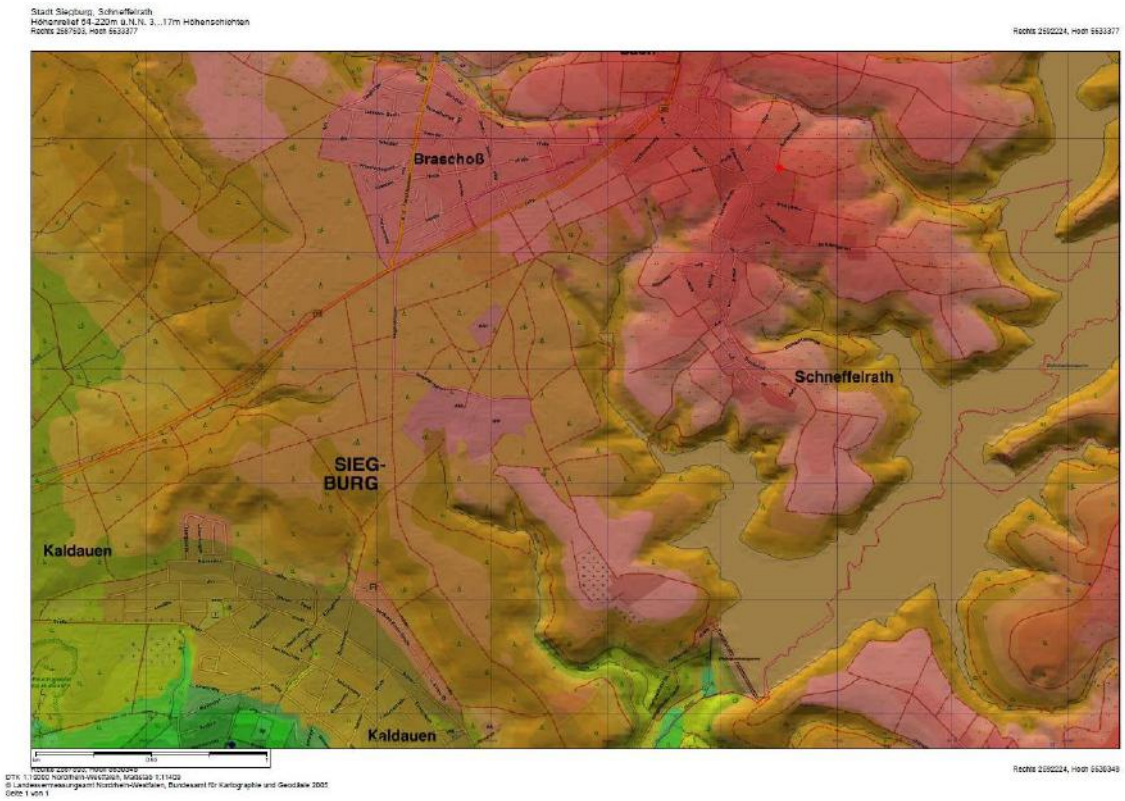

Abbildung 18: Höhendarstellung Heide, Schreck, Braschoß und Schneffelrath[3]

[2] Kartengrundlage für die Darstellung der Topografie erstellt von Gerd Birkenbusch, zugestellt am 04.12.2018
[3] Kartengrundlage für die Darstellung der Topografie erstellt von Gerd Birkenbusch, zugestellt am 04.12.2018

4. Handlungsfelder

Seit der ersten Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2018 sind viele, teils sehr unterschiedliche Rückmeldungen zum Dorfentwicklungskonzept eingetroffen. Aufgrund der Bandbreite an Entwicklungsvorstellungen und Interessen sollen Schwerpunktthemen des Dorfentwicklungskonzeptes formuliert und nach ihrer Priorität in „Teilkonzepten“ ausgearbeitet und beschlossen werden. Das Konzept beginnt mit dem ersten Handlungsfeld „Wohnen“, da dieses seither fachlich unter Betrachtung der eingegangenen Stellungnahmen, sowie weiterer städtebaulicher Erwägungen ausgearbeitet worden ist.

4.1 Wohnen

Die Mehrheit der stellungnehmenden Personen spricht sich für eine behutsame Entwicklung der Höhenorte im Rahmen der heutigen Ortsränder aus. Ein großes Anliegen ist die Erhaltung der dörflichen Qualitäten durch Begrenzung der baulichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist es aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, jegliche Entwicklungsmöglichkeiten zu beschränken. Stattdessen soll die bauliche Entwicklung im Innenbereich vor Entwicklung im Außenbereich weiterhin ermöglicht werden. Dies hat zur Folge, dass sich die dörfliche Struktur innerhalb der bekannten Grenzen entwickeln kann, jedoch nicht darüber hinaus. Eine Erweiterung der bekannten Grenzen in den Außenbereich hinein, würde viele Interessenskonflikte hervorrufen. Da der Außenbereich ohnehin grundsätzlich zu schützen ist, würde der Bereich somit nicht entwickelt werden. Vor dem Hintergrund wird deshalb ein moderates Entwicklungsszenario verfolgt.

Besonderes Augenmerk fällt daher auf die Nutzung vorhandener Baulücken in der ersten Baureihe, entlang der bestehenden Straßen und Wege. Vereinzelt existieren Bebauungen auch in zweiter Baureihe, jedoch handelt es sich dabei um Ausnahmen, die nicht der Regel entsprechen. Des Weiteren ist durch eine Abrundung der Ortsränder eine Trennung von Innenbereich zu Außenbereich zu definieren, um letzteren zu schützen und zu erhalten. Dazu sollen nachfolgende Punkte geregelt werden:

- Anzahl der Geschosse
- Erscheinungsbild der Geschossigkeit
- Anzahl der Wohneinheiten
- Bebauungsdichte
- Behutsamer Umgang mit Geländeveränderungen

Insgesamt handelt es sich beim Teilkonzept „Wohnen“, um eine Planung zur Erhaltung der dörflichen Strukturen und insbesondere auch des dörflichen Erscheinungsbildes.

4.1.1 Geschossigkeit in den Höhenorten

In der nachfolgenden Karte ist die Geschossigkeit in den Siegburger Höhenorten dokumentiert. (Zur besseren Lesbarkeit siehe Anlagen.)

In der Karte „Abbildung 19“ sind die Geschosse der Gebäude dargestellt, jedoch wurde dabei nicht die rechnerische Geschossigkeit gem. § 2 Abs. 5 f. BauO NRW (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) betrachtet, sondern die visuell wahrnehmbare Geschossigkeit. Ein Gebäude, das in der Karte beispielsweise mit „I + Dachgeschoss“ (ein Geschoss mit Dachgeschoss) dargestellt ist, entspricht dabei nicht faktisch auch einer solchen Geschossigkeit, sondern kann rechnerisch ein zweigeschossiges Gebäude sein. Der Unterschied kann in der Ausgestaltung des Dachgeschosses mit Dachgauben liegen, die die Geschossfläche rechnerisch vergrößern. Für das Konzept ist jedoch der gestalterische Aspekt primär entscheidend.

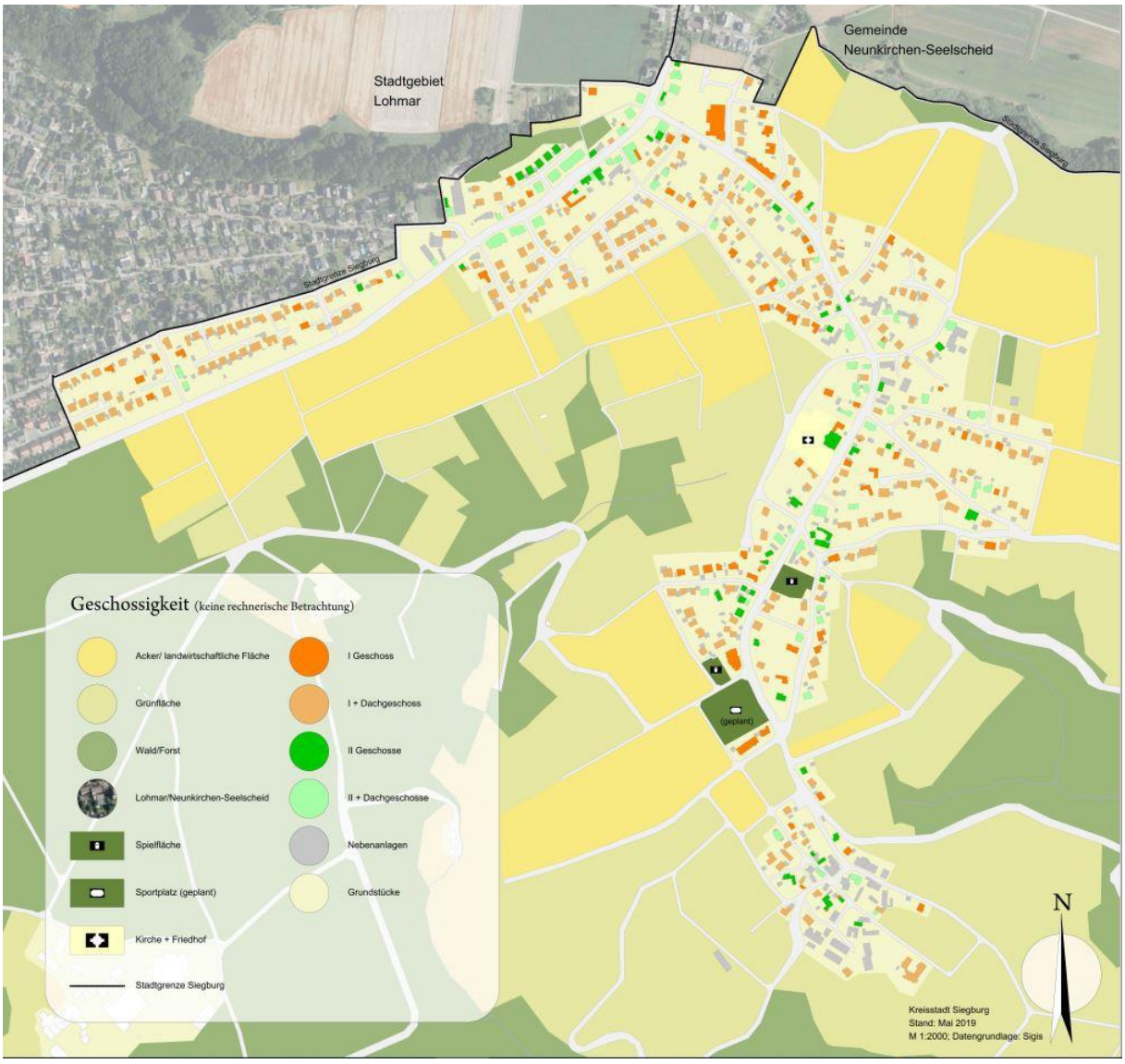

Abbildung 19: Geschossigkeit in den Höhenorten

4.1.2 Wohneinheiten in den Höhenorten

In der nachfolgenden Karte ist die Anzahl der Wohneinheiten in den Siegburger Höhenorten dokumentiert. (Zur besseren Lesbarkeit siehe Anlagen.)

An Hand der Karte „Abbildung 20“ ist deutlich erkennbar, dass in den Höhenorten primär die Wohnnutzung dominiert. Eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen mit Landwirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Soziales etc. findet nur vereinzelt statt. An den grün und violett gekennzeichneten Gebäuden ist erkennbar, dass es im Gebiet eine Mehrzahl von Einfamilien- und Doppelhäusern gibt. Entlang der Zeithstraße gibt es diverse Mehrfamilienhausbebauungen mit mindestens drei Wohneinheiten, vereinzelt auch in den Nebenstraßen und entlang der Braschosser Straße, jedoch stellen diese eine eher untergeordnete Rolle dar.

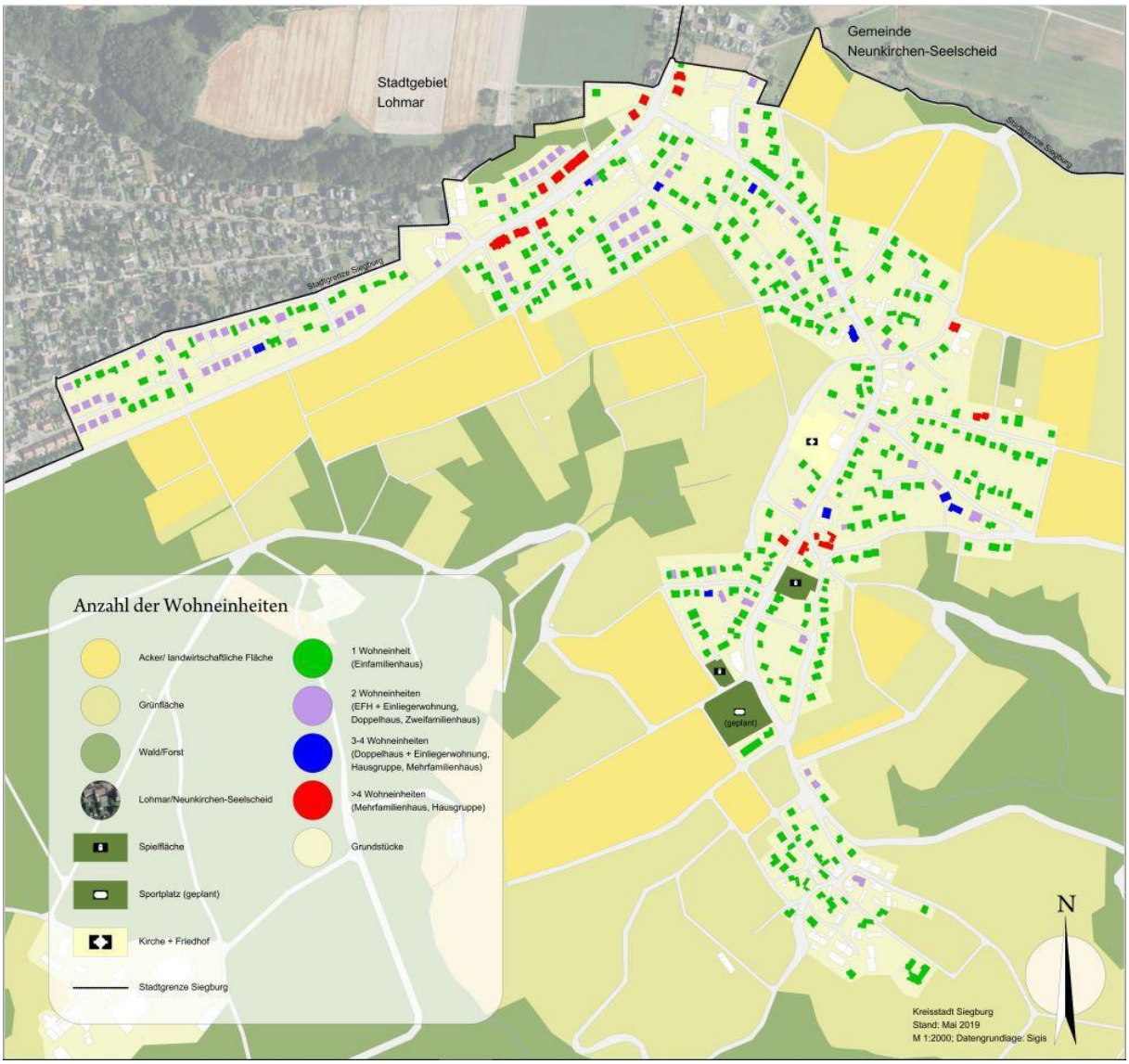

Abbildung 20: Anzahl der Wohneinheiten in den Höhenorten

4.2 Wohnbauentwicklung

Die bauliche Entwicklung von Braschoß und seiner benachbarten Ortsteile Schreck, Heide und Schneffelrath, soll sich auf die bisherige Struktur konzentrieren. Einerseits sollen Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen, andererseits ist nur eine behutsame bauliche Entwicklung gewünscht.

Einen Lösungsansatz zum Thema Wohnen stellt hierbei eine Zonierung der Wohnnutzungen mit Geschossigkeit und Wohneinheiten sein. Die Festlegung von Bereichen dient einer Strukturierung, die sowohl den Status Quo der derzeitigen Verhältnisse berücksichtigt als auch auf die Topografie, also die Höhenverhältnisse eingeht. Durch Versprünge in der Topografie ergeben sich sowohl günstige, als auch ungünstige Bebauungsmöglichkeiten von (freien) Grundstücken.

Eine Zonierung zur Unterkategorie „Wohneinheiten“ ergibt sich, wie in Abbildung 20 dargestellt. Die Hauptverkehrsachsen Zeithstraße (B56) und Braschosser Straße dienen dabei als Leitelemente für die Zonierung. Entlang der Zeithstraße (B56) befinden sich zum heutigen Zeitpunkt bereits mehrere Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohneinheiten und werden charakteristisch nicht mehr bewusst als „dörfliches Element“ wahrgenommen. Dies soll künftig im Dorfentwicklungskonzept keinen Einschränkungen in Bezug auf Wohneinheiten ausgesetzt werden. Anders entlang der Braschosser Straße in Richtung Schneffelrath. Entlang dieser Achse sollen künftig Wohngebäude mit max. vier Wohneinheiten zulässig sein. Seitlich dieser Achse, in den vielen Nebenstraßen, die von der Braschosser Straße aus erschlossen werden, sollen künftig max. drei Wohneinheiten zugelassen werden. Das Ergebnis orientiert sich an dem derzeitigen Stand. Bereits heute existieren einige wenige Mehrfamilienhäuser in den Nebenstraßen, die in der Vergangenheit genehmigt und errichtet worden sind. In den Ortsteilen Heide und Schneffelrath sollen ebenfalls künftig nicht mehr als drei Wohneinheiten zulässig sein. Zum einen sind bereits heute in rechtsgültigen Bebauungsplänen entsprechende Festsetzungen enthalten, die eine übermäßige Anzahl an Wohneinheiten verhindern, oder/und Flächen und Grundstücke über viele Jahre hinweg überwiegend landwirtschaftlich genutzt wurden. Insbesondere Schneffelrath weist viele Restriktionen auf, die eine Bebauung der Grundstücke erschweren. Die Themen Wasserschutz, Landschaftsschutz und der Außenbereich, in dem Wohnnutzung unzulässig ist, stellen Bauinteressierte vor Herausforderungen.

4.2.1 Abrundung der Ortsränder

In Anlehnung an die schriftlichen Rückmeldungen seit der ersten Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2018 soll eine moderate Entwicklung in den Siegburger Höhenorten angestrebt werden.

Die Abrundung der Ortsränder berücksichtigt die heute vorhandenen Grenzen des Dorfes. Im Ergebnis werden die unter 2.4.4 und 2.4.5 erläuterten Szenarien III und IV nicht berücksichtigt. Aufgrund der schützenswerten Bereiche im Außenbereich gem. § 35 BauGB, Wasserschutz und Landschaftsschutzgebiete und möglicher Interessenskonflikte der dort lebenden Einwohner wird eine Entwicklung im Innenbereich vor einer Entwicklung im Außenbereich angestrebt.

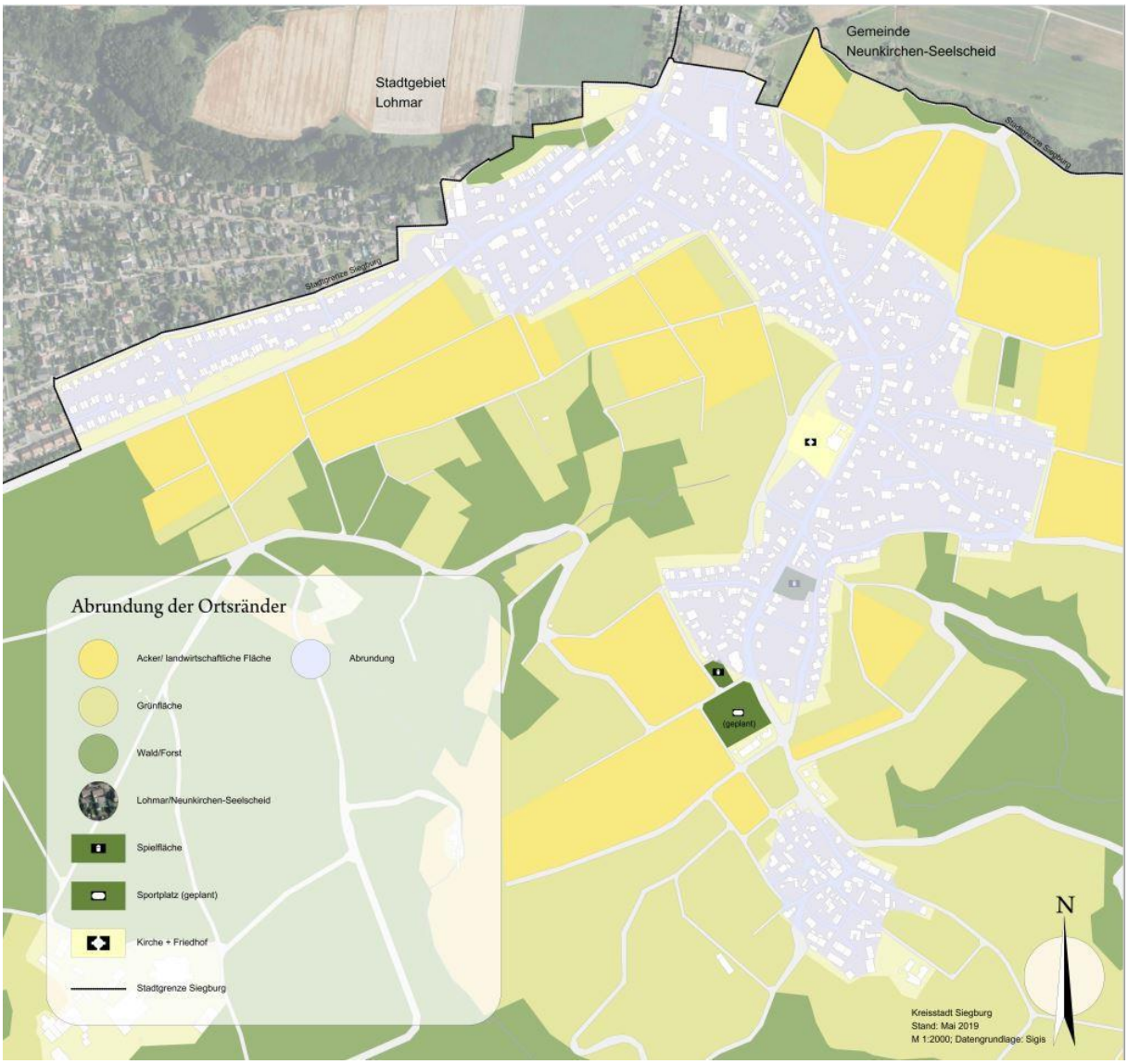

Abbildung 21: Abrundung der Ortsränder in den Höhenorten

4.2.2 Leitbild - Geschossigkeit

Die gesamtkonzeptionelle Betrachtung des Gebietes soll künftig in Bebauungspläne übertragen werden. Um eine gesamtheitliche Struktur erkennbar zu machen sind die vorangegangenen Analysen in Leitbilder übertragen worden, an Hand derer das Konzept verdeutlicht wird.

Auf Grundlage der nachfolgenden Karte (Abb. 22) sind Zonierungen vorgenommen worden, die sowohl die zusammenhängenden Bereiche mit ähnlichen Geschosshöhen darstellt, als auch die Topografie in diesem Bereich berücksichtigt. Ähnlich die bereits unter 4.1.1 beschrieben, verhält sich die rein visuelle Betrachtung der Gebäude auf die Eingeschossigkeit (orange) äquivalent zur Zweigeschossigkeit (grün). Ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss kann rechnerisch ein dreigeschossiges Gebäude sein. Im grün gekennzeichneten Bereich, entlang der Braschosser Straße, soll die Angabe von max. zwei Geschossen in die Festsetzungen von Bebauungsplänen Eingang finden. Der Bereich ist nördlich und südlich davon unterbrochen, weil sich genau in diesem Bereich große topografische Versprünge bemerkbar machen. Im orange-bräunlichem Bereich ist der Geländeverlauf nicht so stark abweichend, in Bezug auf benachbarte Grundstücke.

Entlang der Zeithstraße/ B56 wurde zum Thema Wohneinheiten bereits aufgezeigt, dass dort diverse Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier Wohneinheiten errichtet worden sind. In diesem, violett gekennzeichneten, Bereich in Anlehnung an die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche entlang der B56, können sich Geschosshöhen zwischen zwei und drei Geschossen bewegen, ohne die Umgebung negativ zu beeinflussen.

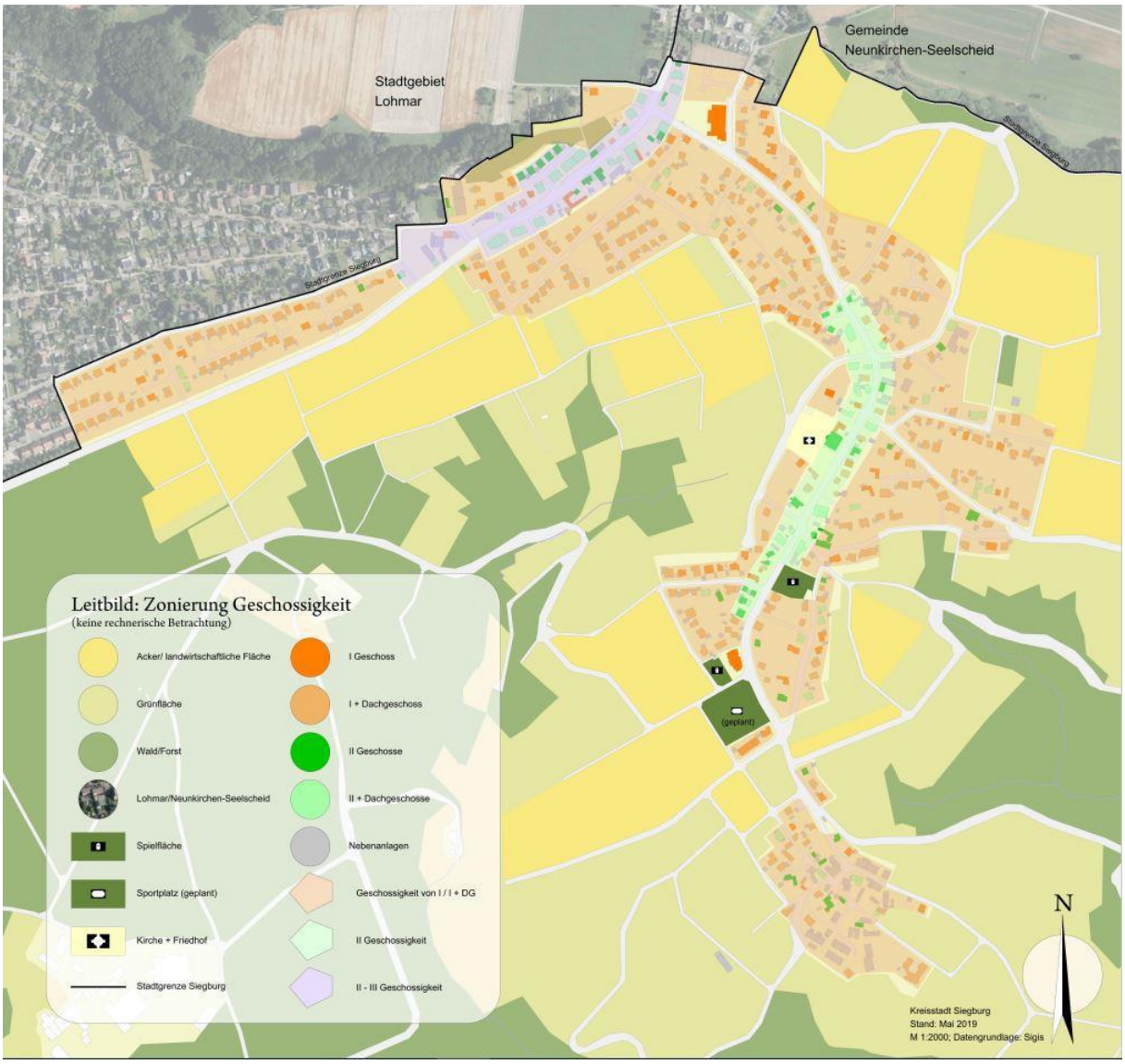

Abbildung 22: Zonierung der Geschossigkeit in den Höhenorten

4.2.3 Leitbild - Wohneinheiten

Auf Grund der starken Wohnraumnachfrage ist es planerisch sinnvoll Bereiche festzulegen, in denen sich Mehrfamilienhausbebauung mit einer Einfamilienhaus- bzw. einer Doppelhausbebauung verträgt. Eine Beschränkung auf ein Minimum an Entwicklungschancen stellt in dem Zusammenhang keine Option dar. Die Braschosser Straße ist neben der Bundesstraße 56/Zeithstraße die Hauptverkehrsachse, die durch die südlichen Ortsteile Schreck und Braschoß nach Schneffelrath führt. Von dieser Straße aus werden alle anderen Nebenstraßen erreicht. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Festlegung zur Angabe von max. vier Wohneinheiten entlang der Braschosser Straße sinnvoll. In den Nebenstraßen und in Schneffelrath sollen die Wohneinheiten auf max. 3 Wohneinheiten beschränkt werden können.

Äquivalent zum Leitbild – Geschossigkeit wird entlang der violetten Fläche im Bereich der Zeithstraße keine Angabe zur max. höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Dieser Bereich entspricht einer fast schon urbanen Situation.

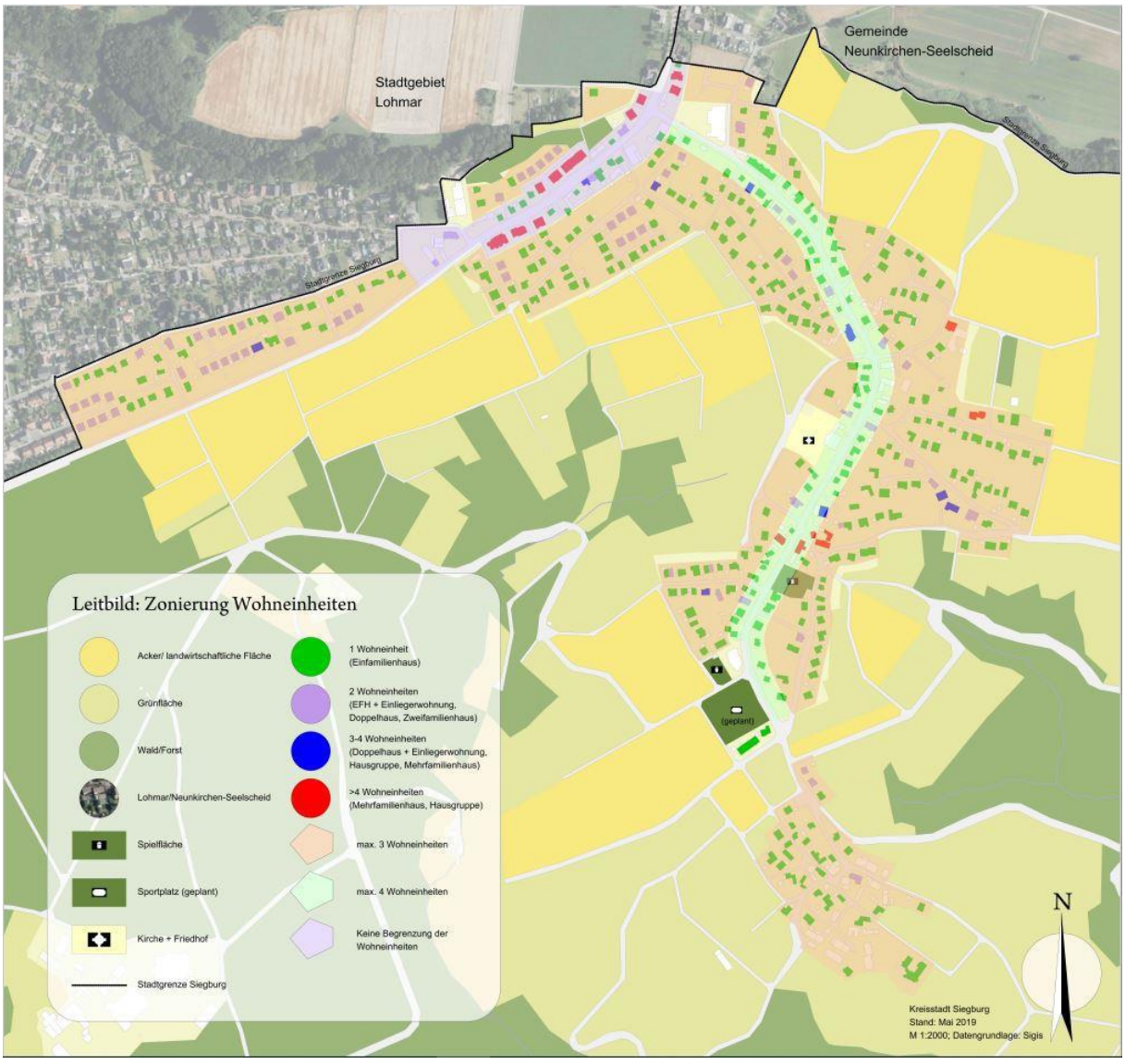

Abbildung 23: Zonierung der Wohneinheiten in den Höhenorten

5. Fazit

Im Rahmen der ersten Beteiligungsrunde, nach der ersten Bürgerinformationsveranstaltung am 17.01.2018 sind viele, thematisch teils auch sehr unterschiedliche, Rückmeldungen eingegangen. Zwei besonders große Schwerpunkte waren die Themen „Wohnen“ und „Verkehr/Mobilität“. Darüber hinaus sind Anregungen zu den Themen Artenschutz, Naturschutz, soziales Engagement, Kultur, Sport- und Freizeitangebote und weitere eingegangen. Aufgrund der teilweise sehr umfangreichen Themen wurde dem Planungsausschuss, dem zuständigen Gremium der Stadt Siegburg, seitens der städtischen Verwaltung vorgeschlagen, das Dorfentwicklungskonzept thematisch und nach ihrer Priorität als sog. „Teilkonzepte“ auszuarbeiten. Das Handlungsfeld „Wohnen“ wurde seither fachlich ausgearbeitet unter Betrachtung der eingegangenen Stellungnahmen, sowie weiterer städtebaulicher Erwägungen und soll deshalb zunächst als Teilkonzept „Wohnen“ abgeschlossen werden.

Das Dorfentwicklungskonzept in den Höhenorten von Siegburg bildet kein starres Instrument der städtebaulichen Planung, sondern dient u.a. als übergeordnete Grundlage für die sich später daraus zu entwickelnden Bebauungspläne. Das Konzept stellt dabei eine informelle Ebene zwischen der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) dar. Städtebauliche Konzepte zeigen eine Strategie auf, die für einen längeren Zeitraum vorgesehen sind, jedoch auch im Laufe des Planungsprozesses optimiert werden können.

Die Mehrheit der in den Höhenorten lebenden Bevölkerung spricht sich für eine behutsame Entwicklung der Höhenorte im Rahmen der bestehenden Ortsränder aus. Auf Grundlage der eingegangenen Rückmeldungen wird deshalb eine moderate Entwicklung verfolgt. Ein großes Anliegen ist insbesondere die Erhaltung der dörflichen Qualitäten durch Begrenzung der baulichen Entwicklung. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist es jedoch aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll, jegliche Entwicklungsmöglichkeiten zu beschränken. Stattdessen soll die bauliche Entwicklung im Innenbereich vor Entwicklung im Außenbereich weiterhin ermöglicht werden. Aus dem Anlass wurden drei Leitbilder zu den Themen „Abrundung der Ortsränder“, „Geschossigkeit“ und „Wohneinheiten“ erstellt. Die thematisch dazu eingegangenen Stellungnahmen finden sich in den drei genannten Oberbegriffen wider.

Um den typischen Charakter in den Höhenorten zu stärken, berücksichtigt das Dorfentwicklungskonzept die bestehenden Grenzen und trennt somit den Innenbereich vom Außenbereich und schützt insbesondere letzteren. Aufgrund der ohnehin schützenswerten Stellung des Außenbereiches gem. § 35 BauGB, sind darüber hinaus größere Bereiche vom Landschaftsschutz und Wasserschutz betroffen. Charakteristisch für das Teilkonzept „Wohnen“ sind jedoch die Zonierungen entlang der Hauptverkehrsachsen „Zeithstraße/B56“ und „Braschosser Straße“. Beide Straßen stellen Leitelemente dar, entlang denen sich die Gliederung für die Geschossigkeit und die Anzahl der Wohneinheiten orientieren. Darüber hinaus werden die topografischen Verhältnisse innerhalb des Dorfes berücksichtigt und die in die Betrachtung der Geschossigkeit aufgenommen. Gebietstypisch erscheint dabei eine Gebäudehöhe von max. drei Geschossen ohne Angabe einer max. Anzahl der Wohneinheiten in der besonders urbanen Zone, entlang der Zeitstraße bis hin zur Begrenzung von Gebäuden mit einem bis zwei Geschossen mit einer Angabe von max. drei Wohneinheiten, insbesondere in den ruhigen Nebenstraßen. Infolgedessen, dass die Höhenorte kein klassisches Dorf mit entsprechender Infrastruktur aufweisen, sollen charakteristische Merkmale im Hinblick auf die Bebauung einzelner Bereiche aufgezeigt und gegliedert werden.

In vielen Stellungnahmen wurden Garagen und Stellplätze thematisiert. Aufgrund des Umfangs und der Komplexität des Themas sollen die Bezüge des Wohnens zum motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wie Garagen, Stellplätze, Buslinien, Straßen,

Straßensanierung und weitere sollen im Teilkonzept „Verkehr/Mobilität“ behandelt werden. Mit Blick in die Zukunft, denn das Dorfentwicklungskonzept soll sich insbesondere mit künftigen Modellen auseinandersetzen, können klimafreundliche Lösungsansätze z.B. für die Mobilität entwickelt werden, bei denen nicht auf das private Fahrzeug zurückgegriffen werden muss. Deshalb soll für den ländlichen Bereich ebenfalls eine thematische Trennung von Wohnen und Fahren gelten und in einem nachfolgenden Konzept erarbeitet werden.

6. Anhang

6.1 Quellenverzeichnis

Bezirksregierung Köln Abteilung GEObasis.nrw, B. f. (kein Datum). Landschaftsplanung NRW. Kreisstadt Siegburg, Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Abgerufen am 21. 01 2019 von http://lp.naturschutzinformationen.nrw.de/lp/de/karten?rw=2582437,63659&hw=5635574,74155

Topografische Kartengrundlage, Gerd Birkenbusch, 04.12.2018

6.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild der Stadtteile Heide, Schreck, Braschoß und Schneffelrath; 2013 6
Abbildung 2: Regionale Verortung der Siegburger Ortsteile Braschoß, Schneffelrath, Schreck und Heide..... 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln; Teilbereich Siegburg-Braschoß 8
Abbildung 4: Legende zum Regionalplan 8
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Siegburg 9
Abbildung 6: Legende zum Flächennutzungsplan (1980) der Stadt Siegburg 9
Abbildung 7: Übersicht der Bebauungspläne in den Höhenorten 10
Abbildung 8: Potentialflächen, Planungsstand von 2017..... 12
Abbildung 9: Szenario "Null" - Status Quo; Planungsstand von 2017 13
Abbildung 10: Szenario I - Baulücken (Stand: 17.01.2018) 14
Abbildung 11: Szenario II - Teilung großer bzw. tiefer Grundstücke (Stand: 17.01.2018)..... 15
Abbildung 12: Szenario III - Entwurf der Abrundungssatzung von 1996 (Stand: 17.01.2018) 16
Abbildung 13: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der Fläche südlich der Zeithstraße/ B56 17
Abbildung 14: Szenario IV - Erweiterungsfläche gem. FNP (Stand: 17.01.2018)..... 18
Abbildung 15: Blick aus Schneffelrath in nordwestlicher Richtung 19
Abbildung 16: Blick von „Im Klausgarten“ in südwestliche Richtung 19
Abbildung 17: Höhendarstellung Siegburg und Umgebung..... 20
Abbildung 18: Höhendarstellung Heide, Schreck, Braschoß und Schneffelrath 20
Abbildung 19: Geschossigkeit in den Höhenorten..... 22
Abbildung 20: Anzahl der Wohneinheiten in den Höhenorten..... 23
Abbildung 21: Abrundung der Ortsränder in den Höhenorten..... 25
Abbildung 22: Zonierung der Geschossigkeit in den Höhenorten 27
Abbildung 23: Zonierung der Wohneinheiten in den Höhenorten 28

6.3 Plandarstellungen als Anlage

- Plandarstellung zur Geschossigkeit
- Plandarstellung zu Wohneinheiten
- Plandarstellung zur Abrundung der Ortsränder
- Plandarstellung zum Leitbild Geschossigkeit
- Plandarstellung zum Leitbild Wohneinheiten

Stadtgebiet
Lohmar

Gemeinde
Neunkirchen-Seelscheid

Stadtgrenze Siegburg

Stadtgrenze Siegburg

(geplant)

Geschossigkeit (keine rechnerische Betrachtung)

- Acker/ landwirtschaftliche Fläche
- Grünfläche
- Wald/Forst
- Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid
- Spielfläche
- Sportplatz (geplant)
- Kirche + Friedhof
- Stadtgrenze Siegburg
- I Geschoss
- I + Dachgeschoss
- II Geschosse
- II + Dachgeschosse
- Nebenanlagen
- Grundstücke

N

Kreisstadt Siegburg
Stand: Mai 2019
M 1:2000; Datengrundlage: Sigis

Stadtgebiet
Lohmar

Gemeinde
Neunkirchen-Seelscheid

Stadtgrenze Siegburg

Stadtgrenze Siegburg

(geplant)

Anzahl der Wohneinheiten

- Acker/ landwirtschaftliche Fläche
- Grünfläche
- Wald/Forst
- Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid
- Spielfläche
- Sportplatz (geplant)
- Kirche + Friedhof
- Stadtgrenze Siegburg

- 1 Wohneinheit (Einfamilienhaus)
- 2 Wohneinheiten (EFH + Einliegerwohnung, Doppelhaus, Zweifamilienhaus)
- 3-4 Wohneinheiten (Doppelhaus + Einliegerwohnung, Hausgruppe, Mehrfamilienhaus)
- >4 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus, Hausgruppe)
- Grundstücke

N

Kreisstadt Siegburg
Stand: Mai 2019
M 1:2000; Datengrundlage: Sigis

Stadtgebiet
Lohmar

Gemeinde
Neunkirchen-Seelscheid

Stadtgrenze Siegburg

Stadtgrenze Siegburg

(geplant)

Abrundung der Ortsränder

- Acker/ landwirtschaftliche Fläche
- Abrundung
- Grünfläche
- Wald/Forst
- Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid
- Spielfläche
- Sportplatz (geplant)
- Kirche + Friedhof
- Stadtgrenze Siegburg

N

Kreisstadt Siegburg
Stand: Mai 2019
M 1:2000; Datengrundlage: Sigis

Stadtgebiet
Lohmar

Gemeinde
Neunkirchen-Seelscheid

Stadtgrenze Siegburg

Stadtgrenze Siegburg

(geplant)

Leitbild: Zonierung Geschossigkeit
(keine rechnerische Betrachtung)

- Acker/ landwirtschaftliche Fläche
- Grünfläche
- Wald/Forst
- Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid
- Spielfläche
- Sportplatz (geplant)
- Kirche + Friedhof
- Stadtgrenze Siegburg
- I Geschoss
- I + Dachgeschoss
- II Geschosse
- II + Dachgeschosse
- Nebenanlagen
- Geschossigkeit von I / I + DG
- II Geschossigkeit
- II - III Geschossigkeit

N

Kreisstadt Siegburg
Stand: Mai 2019
M 1:2000; Datengrundlage: Sigis

Stadtgebiet
Lohmar

Gemeinde
Neunkirchen-Seelscheid

Stadtgrenze Siegburg

Stadtgrenze Siegburg

(geplant)

Leitbild: Zonierung Wohneinheiten

- Acker/ landwirtschaftliche Fläche
- Grünfläche
- Wald/Forst
- Lohmar/Neunkirchen-Seelscheid
- Spielfläche
- Sportplatz (geplant)
- Kirche + Friedhof
- Stadtgrenze Siegburg

- 1 Wohneinheit (Einfamilienhaus)
- 2 Wohneinheiten (EFH + Einliegerwohnung, Doppelhaus, Zweifamilienhaus)
- 3-4 Wohneinheiten (Doppelhaus + Einliegerwohnung, Hausgruppe, Mehrfamilienhaus)
- >4 Wohneinheiten (Mehrfamilienhaus, Hausgruppe)
- max. 3 Wohneinheiten
- max. 4 Wohneinheiten
- Keine Begrenzung der Wohneinheiten

N

Kreisstadt Siegburg
Stand: Mai 2019
M 1:2000; Datengrundlage: Sigis