

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

78. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstücksbereich im mittleren Abschnitt der Straße
Auf dem Seidenberg im Stadtteil Stallberg

VORENTWURF

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und
der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: April 2022)

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	
3. Verfahrensablauf	
4. Übergeordnete Planung	
5. Planungsrechtliche Situation	
6. Bisherige und geplante Nutzung	
7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	
7.1 Derzeitige Darstellung	
7.2 Geplante Änderung.....	
8. Erschließung	
9. Landesplanerische Abstimmung	
10. Umweltverträglichkeit	
11. Kosten	

Teil II

Umweltbericht (... liegt noch nicht vor ...)

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 1,2 Hektar große Fläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, auf der Südseite des Seidenbergs im Siegburger Stadtteil Stallberg, im Bereich um die Straße Auf dem Seidenberg.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

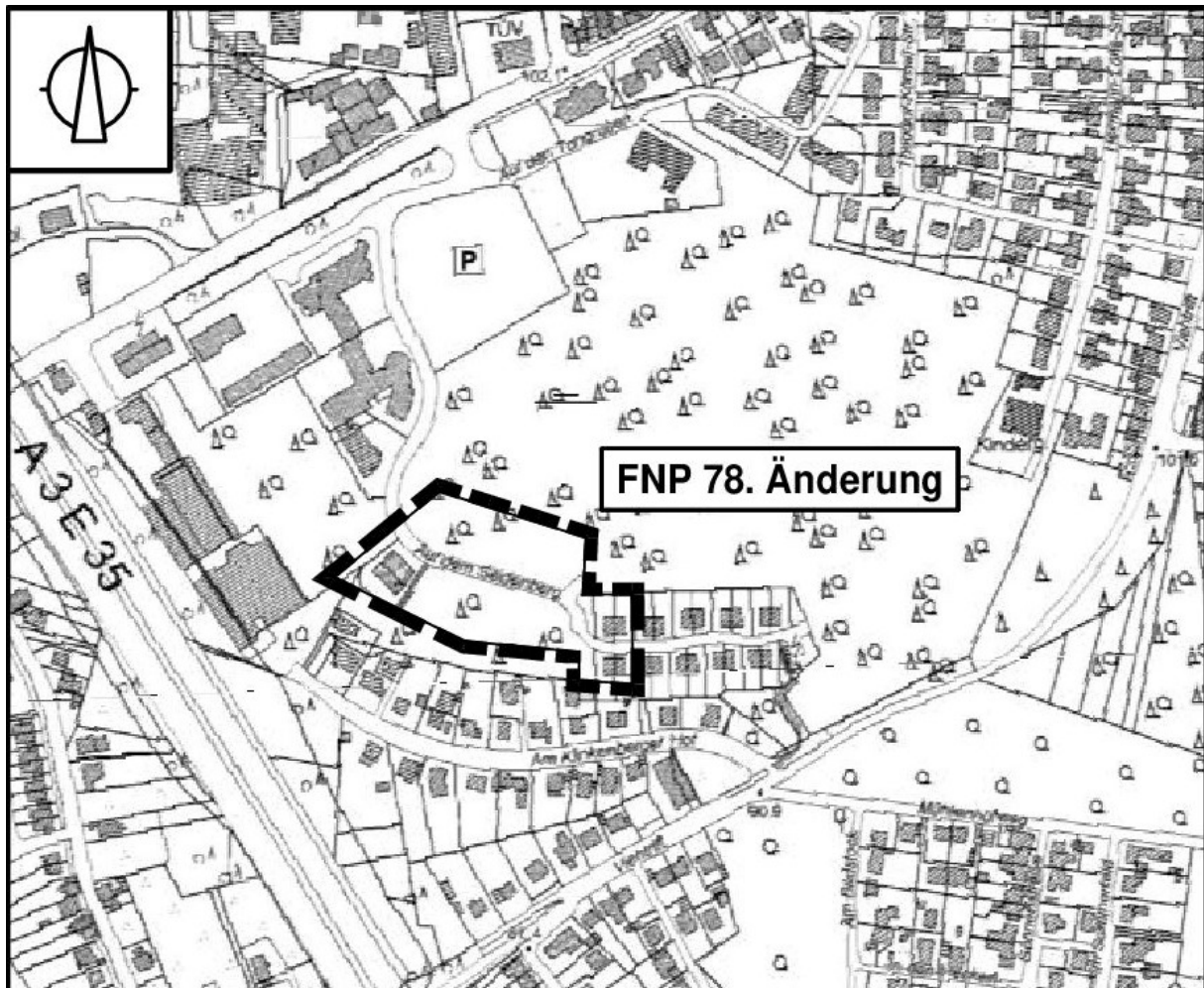


Abb.1 - Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR hat die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des im Jahr 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30/2 für einen bislang baulich ungenutzten Bereich entlang der Straße Auf dem Seidenberg beantragt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH und soll zwecks Bebauung mit Wohnhäusern veräußert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30/2 setzt im v.g. Bereich als Art der baulichen Nutzung bislang ein Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Laut

Bebauungsplanbegründung war die Mischgebietsfläche als Angebot für neue ansiedlungswillige Betriebe und Existenzgründer gedacht. Bis heute wurde im genannten Bereich lediglich ein Gebäude errichtet.

Um den Schwerpunkt auf eine rein wohnliche Nutzung der v.g. Grundstücksfläche legen zu können, soll nun anstelle des Mischgebietes ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Die neue Planung soll dazu beitragen, den allgemeinen Wohnbedarf zu decken.

Mittels des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 30/3 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2 teilweise überplant.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zum v.g. Bebauungsplanverfahren auch ein Verfahren zur Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur 78. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Änderungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Änderungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

.....

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem weiterentwickelten Entwurf des Änderungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Änderungsplanes wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten

.....

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Feststellungsbeschluss gefasst.

Der Änderungsplan wurde am von der Bezirksregierung Köln genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am wurde die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

4. Übergeordnete Planung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Abb.2 – Auszug aus dem Regionalplan (Der zu ändernde Bereich ist weiß umrandet.)

5. Planungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet liegt überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2, rechtswirksam seit dem 29.07.1998, teils auch im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 30, rechtswirksam seit dem 23.12.1998.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/3 sollen die bisherigen Festsetzungen teils überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung geschaffen werden.

6. Bisherige und geplante Nutzung

Das Änderungsgebiet ist aktuell vornehmlich mit Laubwald bestanden. In diesem Wald gibt es temporäre Tümpel oder Feuchtflächen, Geländeverwerfungen und Teilflächen mit anthropogenen Verfüllungen.

Mittig des Plangebietes verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche Auf dem Seidenberg.

Auf der Südwestseite des Plangebietes ist ein Gebäude vorhanden, das teils wohnlich, teils gewerblich genutzt wird. Auf der Ostseite der zu ändernden Fläche ist Wohnbebauung vorhanden.



Abb.3 – Luftbild (2019) mit Abgrenzung der Änderungsfläche

7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

7.1 Derzeitige Darstellung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegburg, wirksam seit dem Jahr 1980, stellt im Bereich der zu ändernden Fläche zurzeit hauptsächlich Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und am östlichen Rand Grünfläche dar.

Die Mischgebietsfläche ist von Grünflächen und Fläche für Wald umgeben. Auf der Süd- und Ostseite des Änderungsgebietes befindet sich eine Wohnbaufläche (W), nördlich und westlich, die Darstellungen Mischgebiet und Gewerbegebiet (GE).

7.2 Geplante Änderung

Anstelle der bisherigen Darstellung soll innerhalb des zu ändernden Gebietes eine Wohnbaufläche (W) dargestellt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung gem. Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30/3 geschaffen werden.

Die Aufstellung des BP 30/3 und die Änderung des FNP sollen parallel erfolgen.

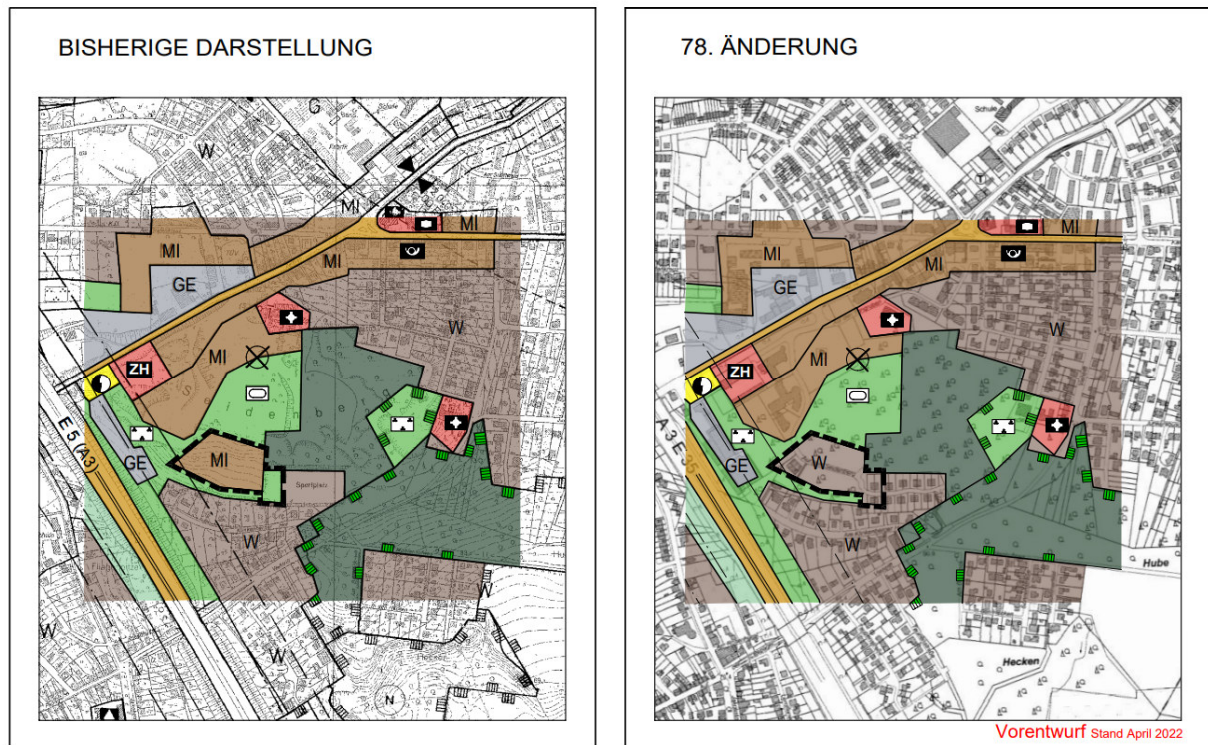


Abb. 4: Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

7. Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt gem. den Bestimmungen des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) – Beratung und Anpassung der Bauleitplanung.

Mit Schreiben vom wurde die Bezirksregierung Köln als Regionalplanungsbehörde um Bestätigung gebeten, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegensteht.

Mit Schreiben vom hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass

8. Umweltverträglichkeit

Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die erkennbaren Folgen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im Laufe des Änderungsverfahrens erstellt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/3 wurde im März 2022 vom Büro Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt.

Außerdem wurden Ersteinschätzung zu folgenden Themen vorgenommen:

- Boden/Altlasten (Umwelt und Baugrund Consult, 22. März 2022)
- Artenschutz (Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB, 25. März 2022)
- Geräuschmissionen, die auf das Plangebiet einwirken (TÜV Rheinland Energy GmbH, 14. April 2022)

Die genannten Fachbeiträge liegen dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30/3 an.

Das Änderungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz (LG) NRW und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Siegburg, 25.04.2022

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt