

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 30/2, 2. Änderung

Flächen östlich und südlich 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: Februar 2023)

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 23.000 qm große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, auf dem Seidenberg im Siegburger Stadtteil Stallberg, östlich und südlich der Straße „Auf dem Seidenberg“.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4094 (teilweise), 4385, 4480 und 4827 (teilweise).

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH.

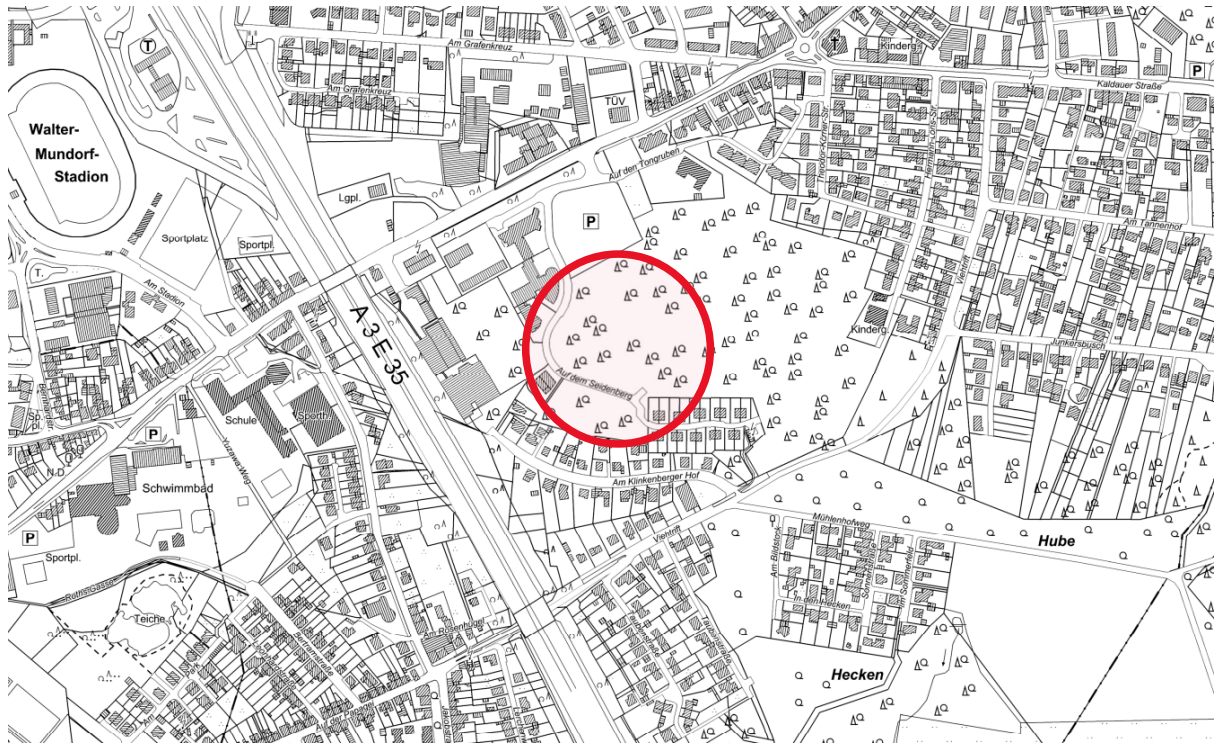


Abb.1 - Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Zusammenhang mit der Einstellung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 30/3 und zur 78. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des mittleren Abschnitts der Straße „Auf dem Seidenberg“ hat der Planungsausschuss die Stadtverwaltung beauftragt, „ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 30/2 einzuleiten, in dem das vorhandene Mischgebiet und die vorhandenen Grünflächen in Nutzung Wald umgewidmet werden“.

Mittels des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung soll auf die vorhandene Vegetation bezogen, anstelle der bisherigen Festsetzungen „Mischgebiet“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ „Fläche für Wald“ festgesetzt werden. Laut Bebauungsplanbegründung war die Mischgebietsfläche als Angebot für neue ansiedlungswillige Betriebe und Existenzgründer gedacht. Bis heute wurde im genannten Bereich lediglich ein Gebäude am Rand der überbaubaren Fläche errichtet.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Waldfläche in Verbindung mit der Aufhebung bisheriger Baumöglichkeiten.

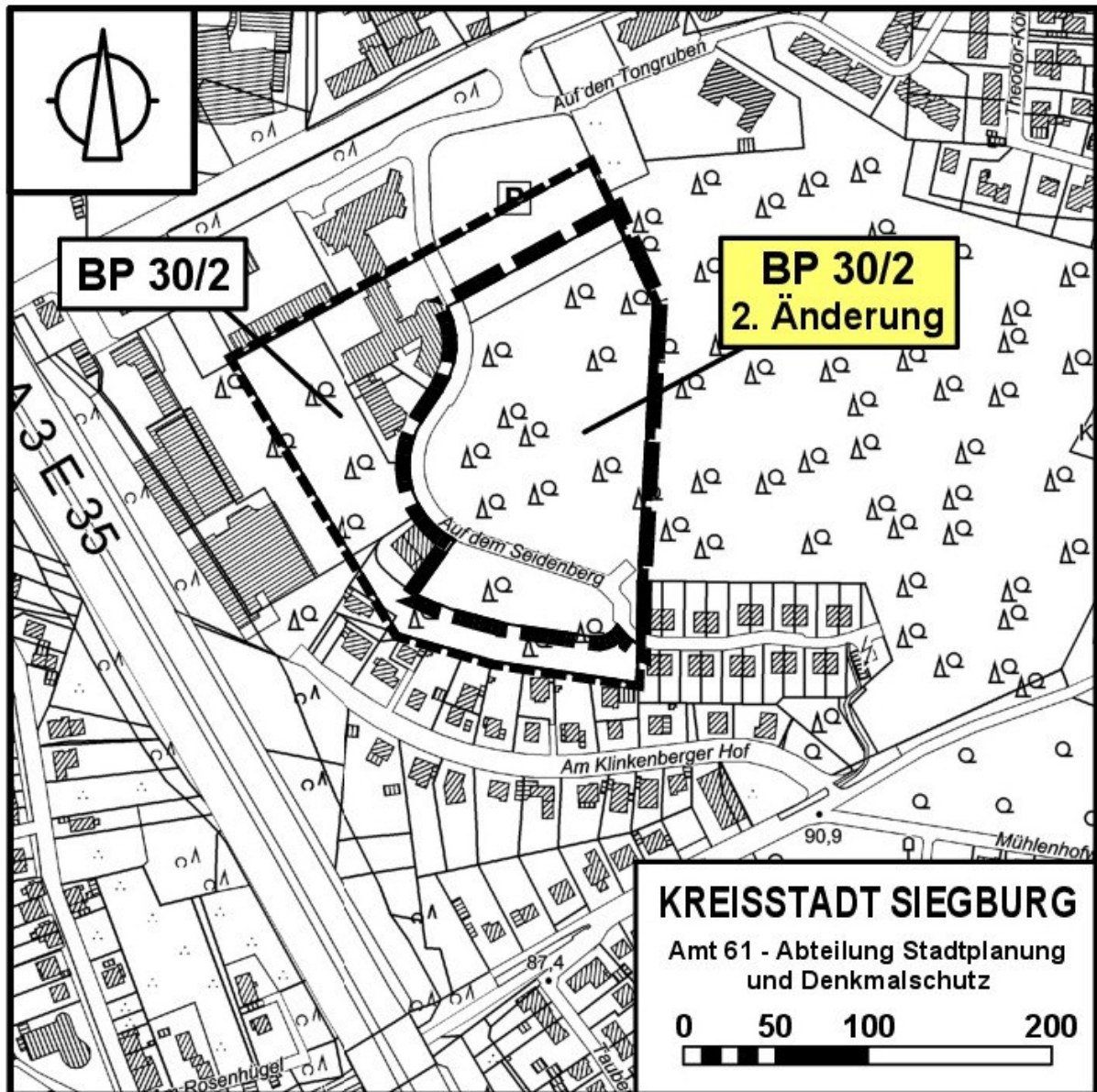


Abb.2 –Abgrenzung der Bebauungsplangebiete

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage

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

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 30/2, 2. Änderung trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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



Abb.3 – Auszug aus dem Regionalplan (Das Plangebiet ist weiß umrandet.)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „Grünfläche“, überwiegend mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, teils mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Das Plangebiet ist von „Fläche für Wald“, „Wohnbaufläche“, „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ (Zweckbestimmung: Parkanlage) umgeben.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung ist der FNP zu ändern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des FNP sollen parallel erfolgen.

Die derzeitige Darstellung soll zugunsten der Darstellung „Fläche für Wald“ geändert werden. Im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes sollen eine Wohnbaufläche und eine Mischgebietsfläche an die tatsächliche, örtliche Situation angepasst werden.



Abb.4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

4.3 Bebauungsplan Nr. 30/2

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung überdeckt den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2, in Kraft seit dem 29.07.1998.

Der BP 30/2 enthält im Bereich des Plangebietes im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

- „Mischgebiet“ (Teilfläche „MI [4]“ und „MI [5]“) gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: Teils „I“, teils „II“ als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- offene Bauweise (o)
- bandartige, überbaubare Grundstücksflächen, die in zwei parallel zur Straße verlaufenden Bereiche unterteilt sind und durch Baugrenzen eingefasst werden. In der straßenseitigen Baufläche ist ein Vollgeschoss, im hinteren Bereich der überbaren Grundstücksfläche sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Bebauungstiefe beträgt insgesamt 18 Meter.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- Flächen zur Bestandserhaltung und naturnahen Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen
- Grundstücksflächen, die gärtnerisch zu nutzen sind, z.B. als Wiesenland, Grabeland und ebenso mit naturnahen Gehölzen bepflanzt werden können
- Sportanlagen, die außerhalb der sportlichen Nutzflächen mit naturnahen Gehölzstrukturen und Bäumen zu bepflanzen sind.

Grünflächen (öffentlich) mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Bolzplatz

Außerdem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen und Hinweise, die sich im Bereich der Mischgebietsflächen „MI [4]“ und „MI [5]“ im Wesentlichen auf Nebenanlagen, Schallschutz, Begrünung von Wand-, Dach- und Grundstücksflächen (Ausgleichsflächen) und Gasdrainagen beziehen.

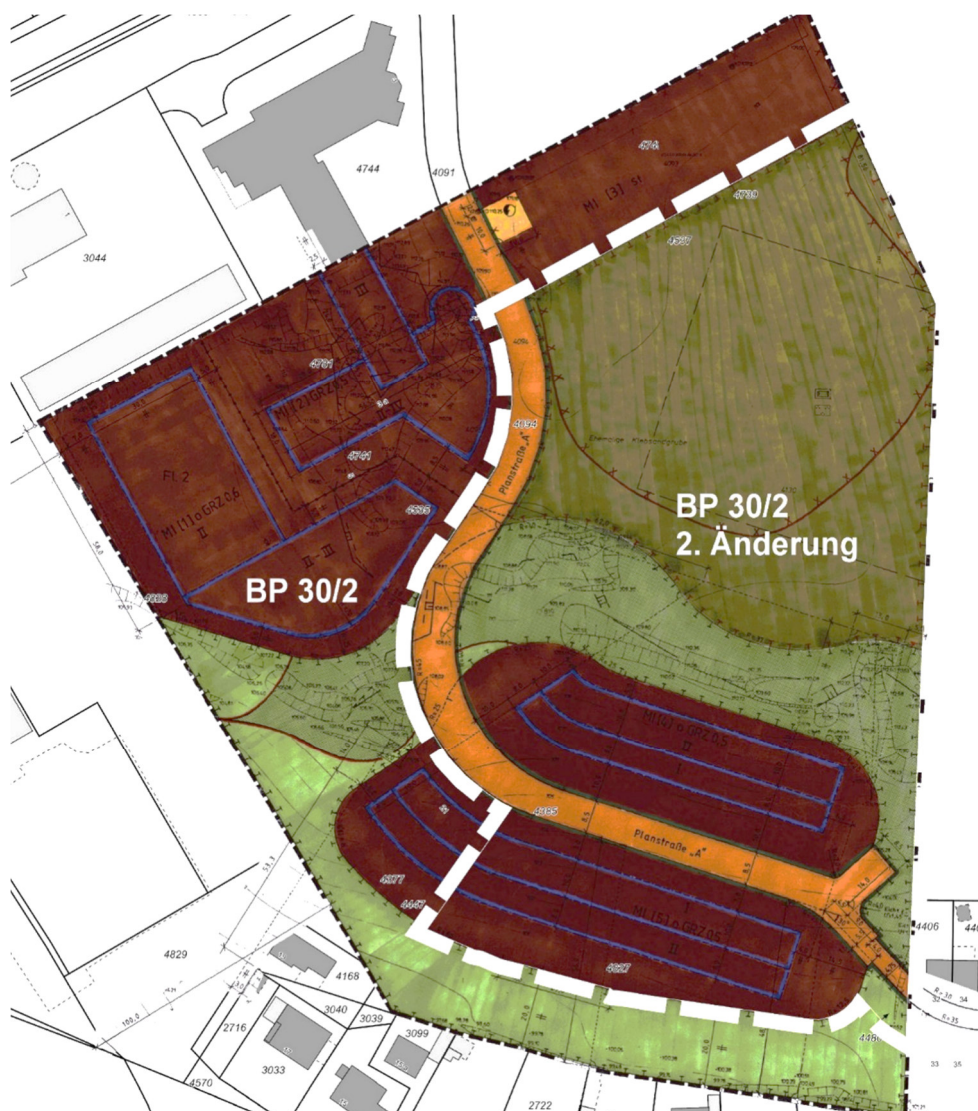


Abb.5 - Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 30/2

4.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

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

5. Derzeitige Nutzung

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

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Auf dem Seidenberg“.

Das Plangebiet ist auf der Südseite von Wohnbebauung, auf der Westseite von gewerblichen Nutzungen umgeben (Verwaltungs-/Bürogebäude, gemischt genutztes Gebäude).

Am nördlichen Rand befindet sich ein großflächiger Parkplatz für PKW.

Das Plangebiet ragt nördlich in den Deponiekörper der Mülldeponie Seidenberg hinein.



Abb.6 – Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



Abb.7 – Schrägluftbild

6. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

- Im Bereich des bestehenden Waldes wird „Fläche für Wald“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Forstwirtschaftsfremde Nutzungen, die ansonsten im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind bzw. zugelassen werden können, werden damit ausgeschlossen.
Gem. § 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, unterirdische, baumfrei zu haltende Trassen bis zu zehn Meter Breite, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze, und weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

- Die im Plangebiet liegende Teilfläche der Straße „Auf dem Seidenberg“ wird gem. der vorhandenen Nutzung, als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Fläche wird in der Breite und in ihrem Verlauf an die tatsächlich vorhandene Situation vor Ort angepasst.
- Auf der Nordseite des Plangebietes wird im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, die Mischgebietsfläche MI [3] an die vorhandene, örtliche Situation angepasst. Innerhalb des MI [3] sind nur Stellplätze (St) zulässig.
- Die im BP 30/2 enthaltene nachrichtliche Eintragung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ wird in den Änderungsplan übernommen.
- Aufgrund der Überplanung sollen überholte textliche Festsetzungen und Hinweise im BP 30/2 gestrichen werden.



Abb.7 – Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 2. Änderung

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Auf dem Seidenberg“ erschlossen. Die übergeordnete Anbindung erfolgt über die „Zeithstraße“, als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Kreisstadt Siegburg.

8. Bodenordnung und Kosten

Der Planbereich befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Siegburg,2023

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz