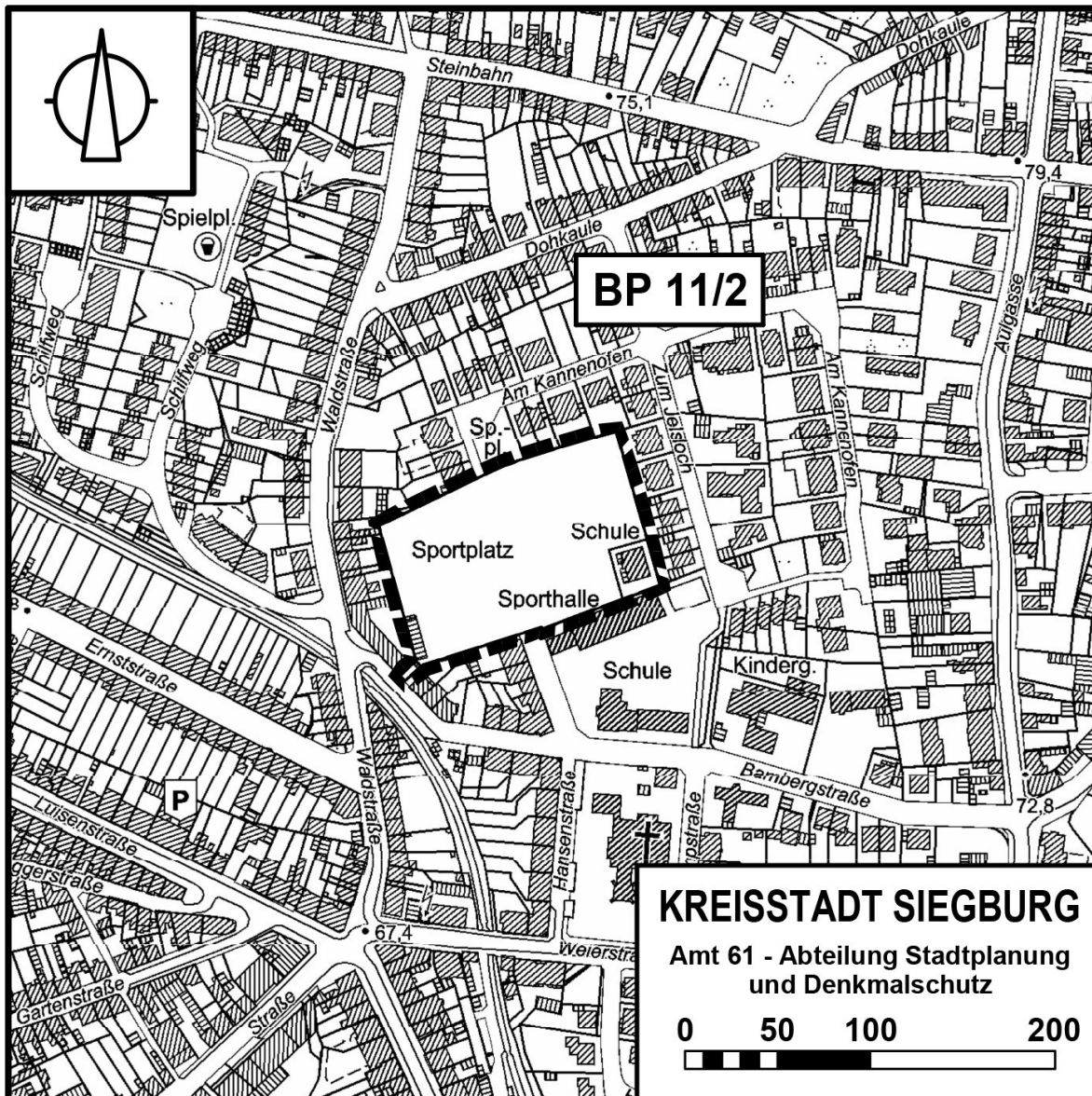


**Bebauungsplan Nr. 11/2 - Wohnbebauung Sportplatz Waldstraße**  
**Plangebiet: Grundstücksbereich zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen im Siegburger Norden**

- Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



## **Sachverhalt:**

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der ehemalige Sportplatz des Siegburger Sportverein 04 (SSV) liegt bereits mehrere Jahre brach und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Waldstraße soll der Neubau von fünf Wohngebäuden und einer Quartiersgarage mit ca. 100 Pkw Stellplätzen realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Vorfeld hatte die Stadtverwaltung einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchgeführt. Dem Planungsausschuss wurden mehrere Varianten zur Entwicklung des Sportplatzes vorgestellt, von denen zwei ausgewählt wurden für einen partizipatorischen Prozess mit den Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen von Workshops und Online-Befragungen wurden Anregungen zu den Themen "Nachhaltiges Wohnen", "Mobilität und Verkehr", "Kita und Schule" und "Grün und Freiraum" eingeholt und die Planung überarbeitet. Der Planungsausschuss folgte der Empfehlung der Verwaltung und fasste am 31.08.2023 den Beschluss, das vorliegende Städtebauliche Konzept (Anlage 1) für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zu Grunde zu legen.

Ziele der Planung sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Wohnprojekten, der Bau eines Parkhauses / Parkdecks zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die Schaffung multifunktionaler öffentlicher Grünflächen mit vielfältigen Spiel- und Sportangebote für alle Altersgruppen bei größtmöglichem Erhalt der Baumbestände und die Förderung nachhaltiger Mobilitätskonzepte.

Mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 sollen die bisherigen Festsetzungen teils überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung geschaffen werden.

### Städtebauliches Konzept:

Innerhalb des Plangebietes sollen fünf Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und insgesamt ca. 60 Wohneinheiten (WE) entwickelt werden. Die Bruttogeschossfläche beträgt dabei ca. 5.000 qm. Die Gebäude sollen mit nachhaltigen Materialien (Holzbau) errichtet werden. Ein Parkhaus für ca. 100 Stellplätze an der Hansenstraße soll am Eingang ins Quartier die Verkehre auffangen, sodass im Inneren ein autoarmes Wohnquartier entstehen kann. Durchgangsverkehr soll es lediglich für Fußgänger und Radfahrer geben. Eine Mobilitätsstation mit Car- und Bikesharing-Angeboten ergänzt das Konzept.

Der zentral gelegene Nachbarschaftspark nimmt unterschiedliche Funktionen wie Erholung, Aufenthalt und Kinderspiel auf. Er dient aber auch dem ökologischen und klimatischen Ausgleich und der Regenrückhaltung.

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, rechtswirksam seit dem 07.07.1969. Der BP 11 trifft im Bereich des Plangebietes folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspiel- und Bolzplatz“
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet (WA) – offene Bauweise (o) – Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 – Flachdach (F),  
Baufenster 40 m x 12 m, Anzahl der max. zul. Vollgeschosse XI,  
Baufenster 38 m x 12 m, Anzahl der max. zul. Vollgeschosse VIII  
Gemeinschaftsstellplätze (GSt) mit privaten Grünflächen

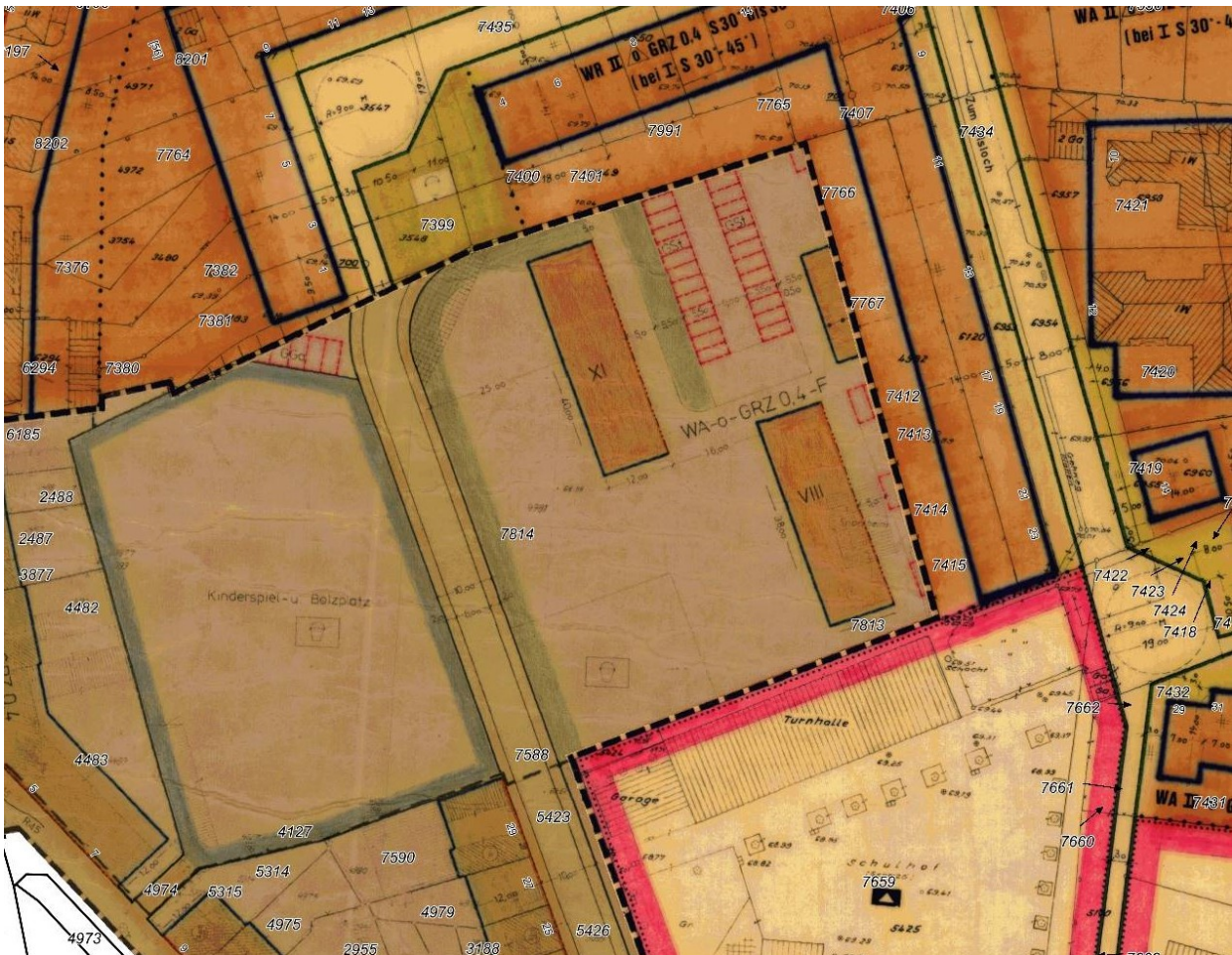


Abb. 1: Geltendes Planungsrecht

### Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Die geplante Zufahrt im Südwesten liegt in einer Wohnbauflächendarstellung.

Südwestlich grenzt die Darstellung einer „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ an das Plangebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von Wohnbauflächendarstellung.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der „Grünfläche“ in eine Wohnbauflächendarstellung geändert werden. Die 81. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (siehe TOP 7.2 dieser Sitzung des Planungsausschusses).



Abb. 2: Darstellung im Flächennutzungsplan

Dieser Beschlussvorlage wurden eine erste Planzeichnung (Vorentwurf) mit der Abgrenzung des Plangebietes und ein Vorentwurf der Planbegründung beigefügt (Anlagen 2 bis 3). Weitere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für erforderliche Leistungen externer Fachingenieure und für die im Planverfahren erforderlichen amtlichen Bekanntmachungen werden von den Stadtbetrieben Siegburg AöR übernommen.

### Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Leitziel B: Die familienfreundliche und soziale Stadt

Strategisches Ziel Nr. 4: Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Strategisches Ziel Nr. 5: Siegburg betreibt eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung

Strategisches Ziel Nr. 7: Siegburg baut die kinder-, jugend- und familienfreundliche Stadt weiter aus

Strategisches Ziel Nr. 8: Siegburg gewährleistet gesicherte soziale Lebensbedingungen für alle

Zielauswirkungen:

- Gewährleistung einer umweltverträglichen städtebaulichen Entwicklung
- Realisierung einer an die Umgebung angepassten Wohnbebauung zur Deckung des Wohnraumbedarfs

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/2 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste, ca. 1,2 ha große Grundstücksfläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, Flurstücke 4974, 7813, 7814 und 7588 im Siegburger Norden zwischen der Bambergstraße, der Waldstraße sowie der Straße Am Kannenofen. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung in Form von 5 Wohngebäuden mit jeweils drei Vollgeschossen und insgesamt ca. 60 Wohneinheiten sowie einer Quartiersgarage mit ca. 100 Pkw Stellplätzen geschaffen werden.
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 11/2 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 19.02.2024

## Anlagen:

1. Städtebauliches Konzept (Stand: PLA-Beschluss vom 31.08.2023)
2. Planzeichnung mit Abgrenzung des Plangebietes (Vorentwurf)
3. Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)