

# KREISSTADT SIEGBURG

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

## 81. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wohnbebauung Sportplatz Waldstraße

### VORENTWURF

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und  
der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: Februar 2024)

## 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** ( ... wird im Laufe des Änderungsverfahrens erstellt ... )

## 1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine rund 11.900 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 002 und umfasst die Flurstücke 7813 und 7814. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

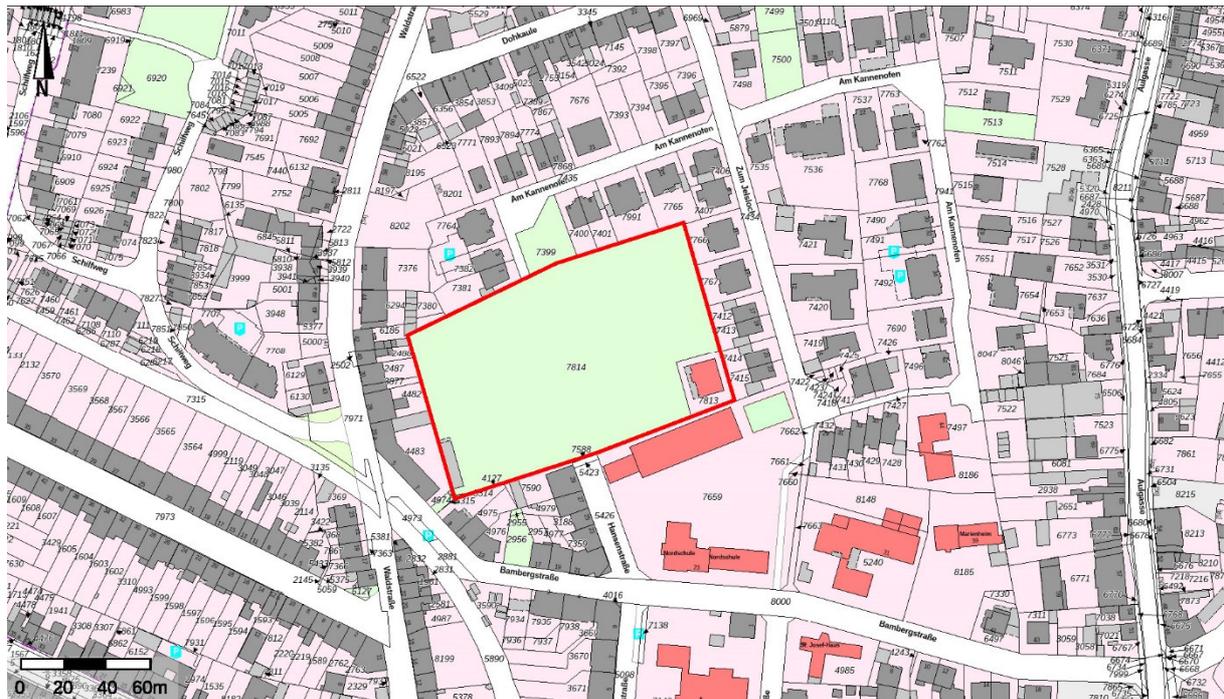


Abb.1 – Übersichtsplan

## 2. 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 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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. Die dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz soll in eine Wohnbauflächendarstellung geändert werden.

## 3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am ..... die Einleitung des Verfahrens zur 81. 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 81. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

#### **4. Übergeordnete Planung**

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, liegt das Plangebiet innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs und innerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Köln-Bonn. Damit entspricht die geplante Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan den Zielen der Regionalplanung.

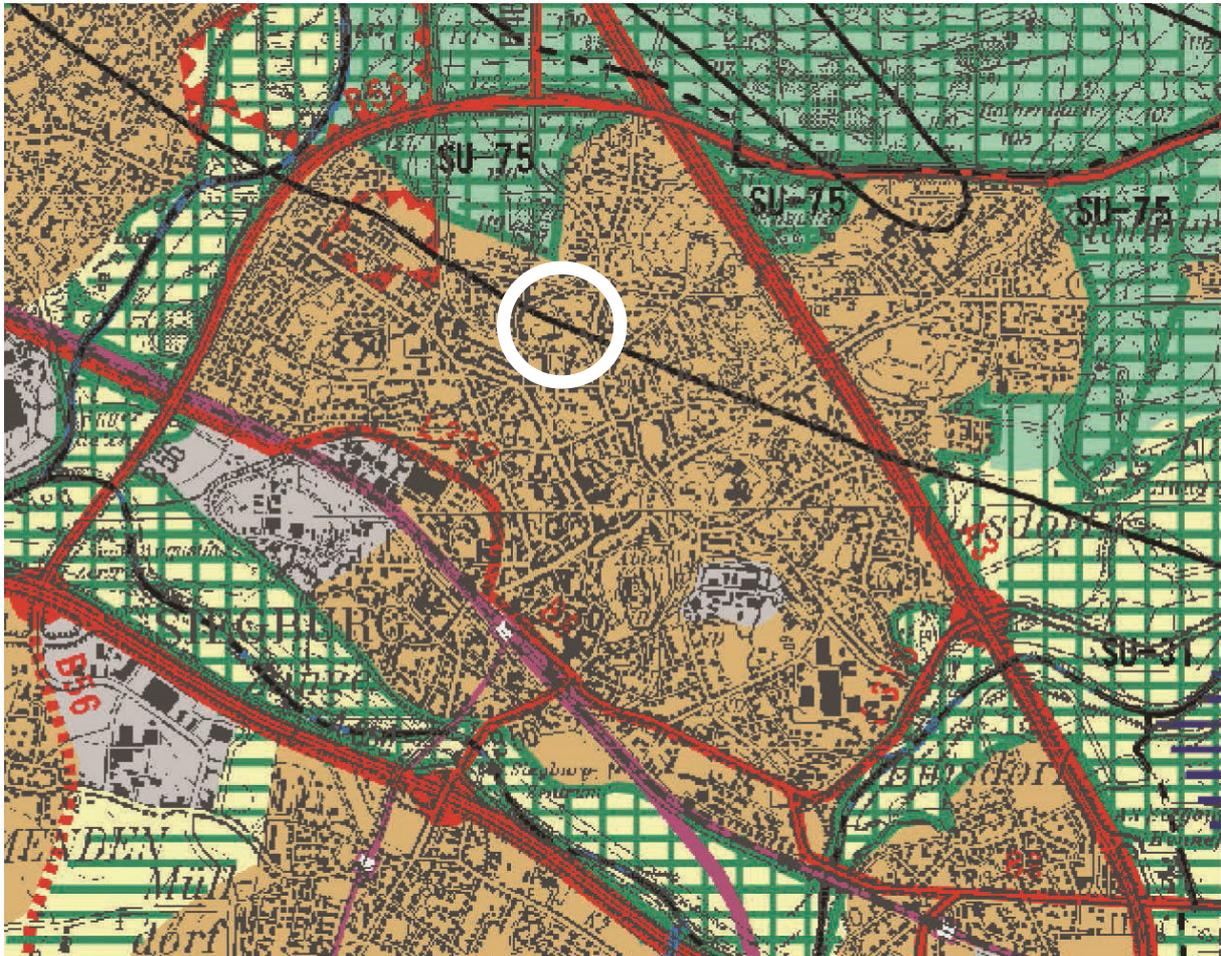


Abb.2 – Auszug aus dem Regionalplan (Der zu ändernde Bereich ist weiß umrandet.)

## 5. Planungsrechtliche Situation

Das Änderungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, rechtswirksam seit dem 07.07.1969. Der BP Nr. 11 setzt als Baugebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest und darüber hinaus öffentliche Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspiel- und Bolzplatz“.

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

## 6. Bisherige und geplante Nutzung

Bei dem aufgegebenen Sportplatz handelt es sich um eine der letzten Wohnbauflächenpotenziale in Innenstadtnähe bzw. integrierter Lage.



**Abb. 3 - Luftbild mit Abgrenzung der Änderungsfläche**

Die bisherige Sportplatznutzung wurde aufgegeben. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung. Im Südosten grenzt das Grundstück einer Grundschule an.

## **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 „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.



Abb. 4 - Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (BP) Nr. 11/2 geschaffen werden.

Die Aufstellung des BP 11/2 und die 81. Änderung des FNP sollen parallel erfolgen.

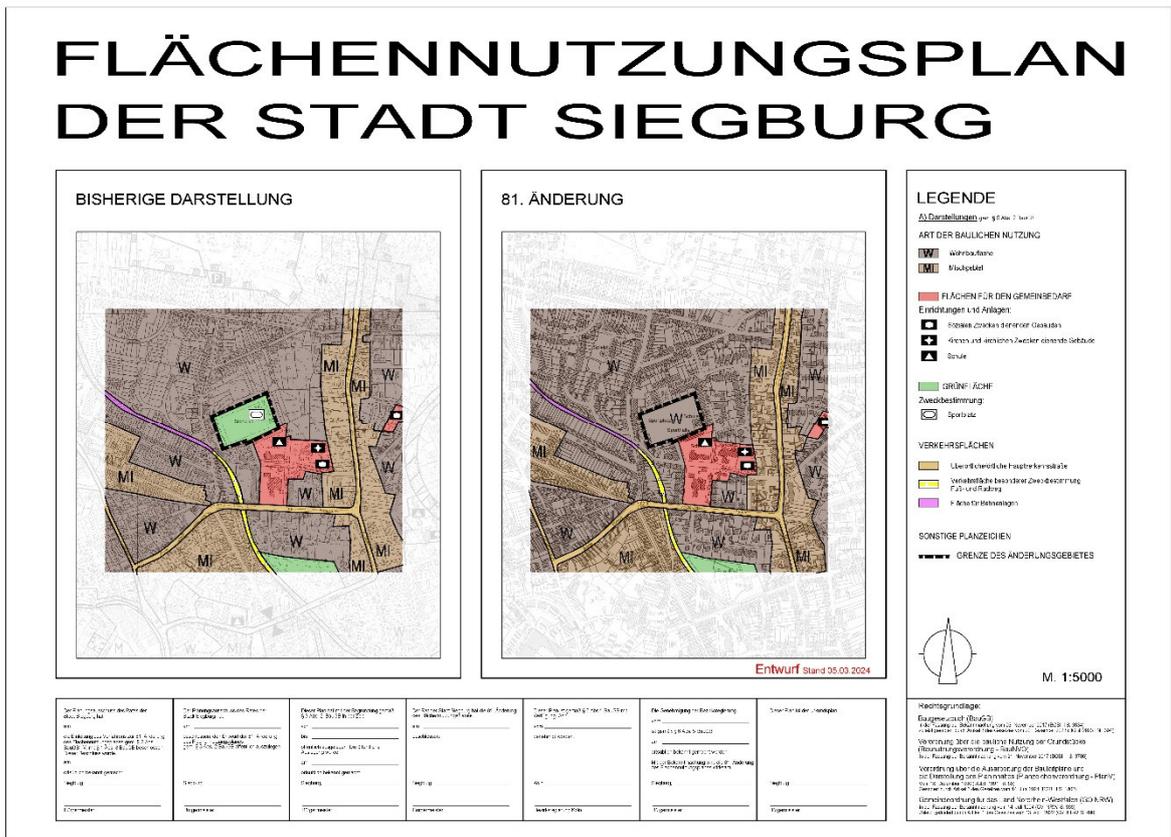


Abb. 5 - Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Landschaftsplanes Nr. 7:  
Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin.

## **9. Kosten**

Der Stadt entstehen durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

Siegburg, 05.03.2024

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt