

## 69. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstücksfläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ zwischen Baumarkt, der Gewerbeimmobilie „Turm-Center“ und der Wohnbebauung entlang des Mühlengrabens im Stadtteil Deichhaus

## Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

### Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung
  - 2.1. Geltungsbereich
  - 2.2. Bisherige und geplante Nutzung
3. Verkehrliche Erschließung
4. Planungsrechtliche Situation
5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 5.1. Derzeitige Darstellung
  - 5.2. Änderung der Darstellung
6. Übergeordnete Planung
7. Umweltverträglichkeit

### Teil B

UMWELTBERICHT

## Teil A

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Im Januar 2015 beantragte die H. Egge Immobilien- und Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Köln, nachfolgend Vorhabenträger genannt, die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) im Bereich einer Grundstücksfläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ im Stadtteil Deichhaus. Mittels des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Wohnbebauung und Büroflächen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger plant einen Baukörper, in dem elf Stadthäuser und neun Wohnungen sowie Büroflächen untergebracht werden sollen.

Derzeit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Siegburger Flächennutzungsplanes, der aufgrund dessen zu ändern ist. Die bisherige und die geplante Darstellung wird unter Punkt 5 behandelt.

Aus den v.g. Gründen hat der städtische Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.03.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 und die (erneute) Einleitung des Verfahrens zur 69. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes im v.g. Bereich beschlossen.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

#### 2.1. Geltungsbereich

Der im nachfolgenden Übersichtsplan markierte räumliche Geltungsbereich der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine rund 3500 qm große Fläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4, am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ im Stadtteil Deichhaus.

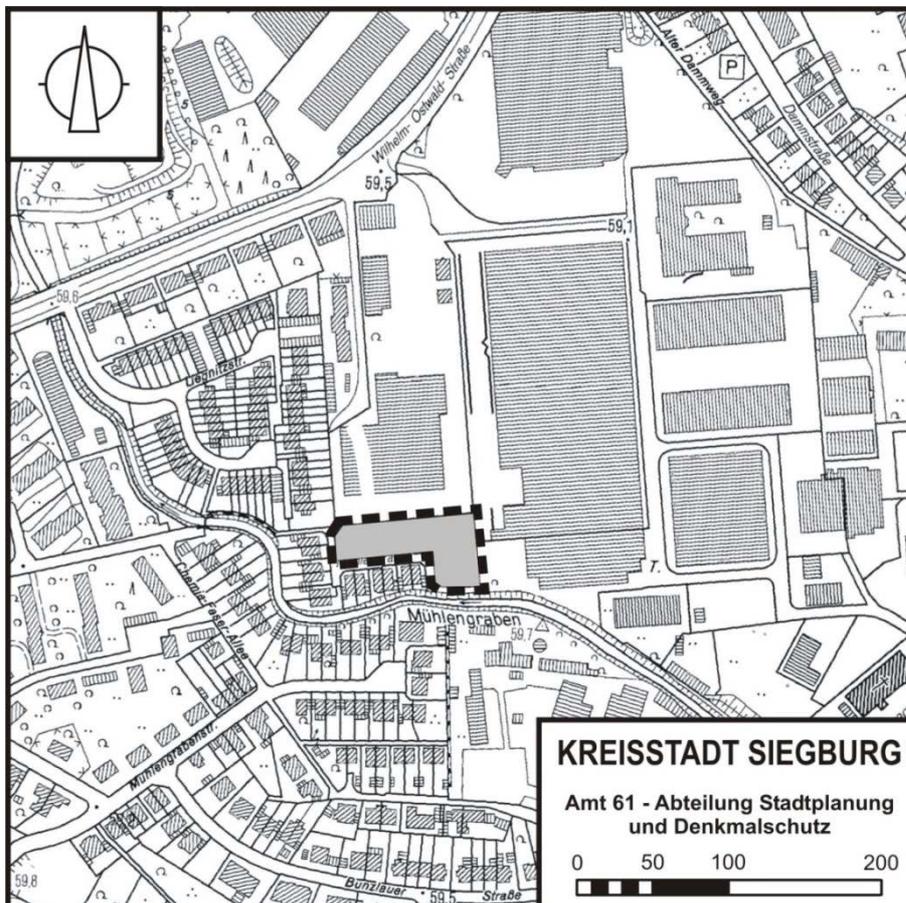


Abb. 1: DGK 5 mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

## 2.2. Bisherige und geplante Nutzung

Der Geltungsbereich stellt sich teils als extensiv gepflegte Wiesenfläche (Fläche A) und teils als gepflasterter Abstellplatz für Pkw (Fläche B) dar.

Im Bereich beider Flächen ist ein neuer, winkelförmiger Baukörper geplant, bestehend aus Stadthäusern, Geschosswohnungen und Büroflächen mit Gemeinschaftstiefgarage. Das Vorhaben soll einen Beitrag liefern, den in Siegburg vorhandenen Wohnraumbedarf zu decken. Die geplanten Büroflächen sollen den angrenzenden gewerblich genutzten Bereich kleinteilig abrunden.

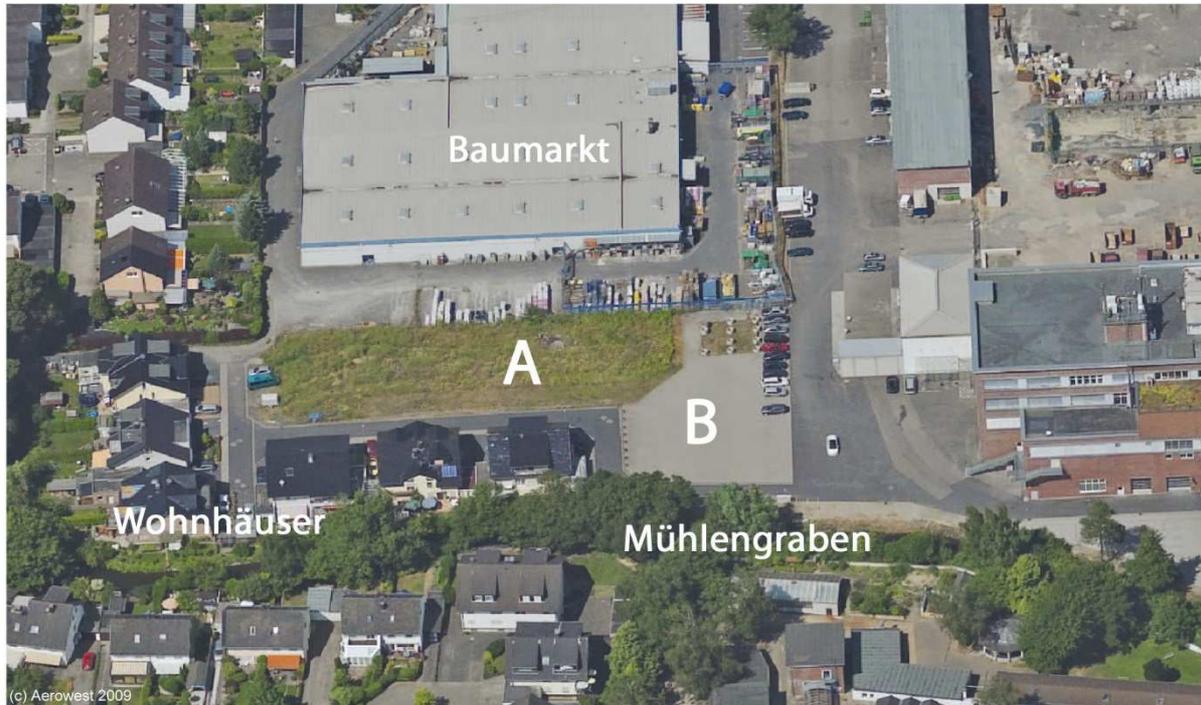


Abb. 2: Schrägluftbild

## 3. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über Erschließungsflächen innerhalb des Gewerbegebietes „Am Turm“, die in privatem Eigentum stehen. Zu diesen Privatflächen werden/sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung entsprechende Baulasten in das Baulastenverzeichnis der Stadt Siegburg eingetragen. Über die das Gewerbegebiet erfassenden öffentlichen Verkehrsflächen Wahnbachtalstraße (Landesstraße L 316) und Wilhelm-Ostwald-Straße, die beide zur Frankfurter Straße (Landesstraße L 333) führen, kann in wenigen Minuten das Autobahnnetz (BAB 560, BAB 3) erreicht werden. Außerdem ist das Gewerbegebiet über die Bushaltestelle „Am Turm“ an der Wilhelm-Ostwald-Straße an das ÖPNV-Netz angebunden.

## 4. Planungsrechtliche Situation

Innerhalb der im Übersichtsplan (Abb.1) markierten Fläche gelten bislang die Bestimmungen der seit dem 12.04.2000 in Kraft befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle „Mischgebiet“ (MI) mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung fest.

Auf Antrag eines Vorhabenträgers beschloss der Planungsausschuss am 04.03.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 gem. § 12 BauGB für die v.g. Grundstücksfläche. Der Aufstellungsbeschluss wurde verbunden mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Baukörpers, bestehend aus Stadthäusern, Geschosswohnungen, Büroflächen und einer Gemeinschaftstiefgarage zu schaffen, und dieses mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) planungsrechtlich zu sichern.

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 5.1. Derzeitige Darstellung

Der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Bereich der Änderung bislang „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

### 5.2. Änderung der Darstellung

In Hinblick auf die unter Punkt 1 beschriebene Planung, am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ eine Wohnanlage in Kombination mit einer untergeordneten Büronutzung zu errichten, ist eine Änderung des FNP erforderlich, da gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die v.g. Mischgebietsfläche soll daher in eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 durchgeführt.

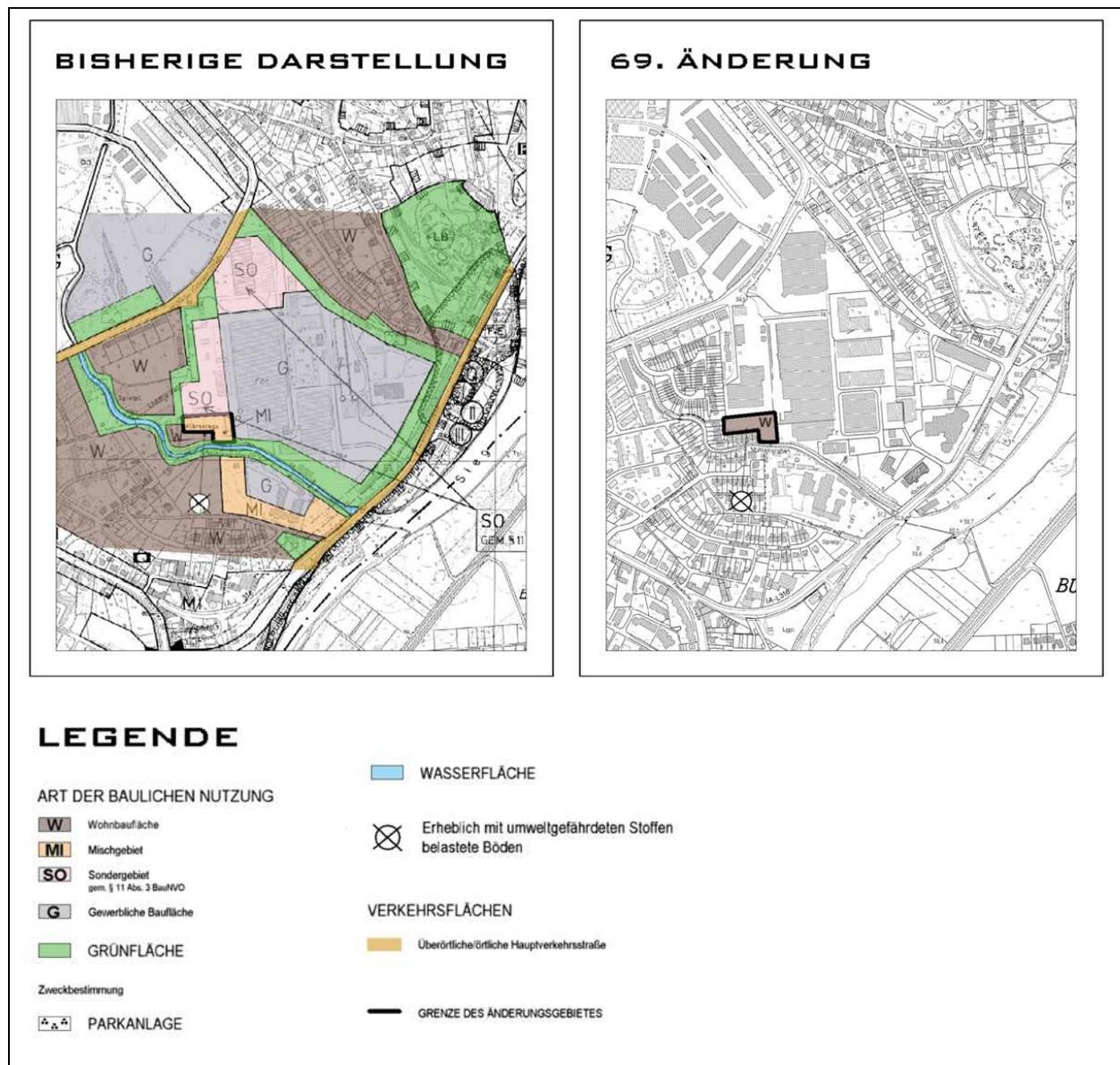


Abb. 3 : Darstellung des FNP

## **6. Übergeordnete Planung**

Die Änderungsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist.

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

Mit Schreiben vom 05.05.2015 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Planung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

## **7. 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.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8 wird festgesetzt, dass an der Nord- und Ostfassade des geplanten Gebäuderiegels im Bereich schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausschließlich nicht zu öffnende Fenster (Festverglasung) nebst einer mechanischen Lüftung zulässig sind. Ferner sind begehbare Dachterrassen, Dacheinschnitte o.ä. in diesem Bereich nicht zulässig.

In einer schalltechnischen Untersuchung, die der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18/8 anliegt, wurde die zu erwartende Geräuschsituation in Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte ermittelt und beurteilt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach TA Lärm von 55 dB(A) zur Tageszeit und von 40 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden.

Somit sind Lärmkonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und den neu zu errichtenden schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Siegburg, den 24.06.2016

gez. Marks  
Leiter des Planungs- und Bauaufsichtsamtes