

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 04.12.2019

**Flächennutzungsplan, 75. Änderung**  
**Südwesthang im Bereich der Waldfläche östlich der Straße „Siegenhardt“, nördlich der Hauptstraße, südlich der Straße „Auf dem Kellersberg“, im Stadtteil Seligenthal**

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes

## **Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag der Stadtverwaltung**

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, wurden die eingegangenen Schreiben ausgewertet.

### **1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

1.1.1 Privatperson A – Auf dem Kellersberg

### **1.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen:

- 1.2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
- 1.2.2 Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Umwelt- und Naturschutz

**Die aufgelisteten Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt.**

## 1.1.1 Privatpersonen A – Im Sommerfeld mit Schreiben vom 09.08.2018

Stadtverwaltung  
53719 Siegburg



23. September 2019

Ihr Zeichen: 661/BP 13 (Sel.)  
**75. Änderung des Flächennutzungsplans  
Stellungnahme und Änderungsantrag**

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf das Verfahren zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans beantragen wir, die Grundstücksparzelle „Gemarkung Seligenthal, Flur 3, Flurstück 112“ (siehe anliegender Lageplan) planungsrechtlich nicht in den „Außenbereich gem. § 35 BauGB“ zu überführen und nicht als „Waldfläche“ auszuweisen, sondern in der „Wohnbaufläche“ zu belassen.

**Begründung:**

Die Flurstücke 112 und 111 (bebautes Grundstück) waren bis zum Jahr 1996 zusammenhängend als „Flurstück 72“ und als Grundstück zur Wohngebäudenutzung ausgewiesen (siehe Anlage). Nach Durchführung der Flurbereinigung und einer Grundstücksteilung ist das „Flurstück 72“ zwar in zwei Parzellen, nämlich Flurstücke 112 und 111, aufgeteilt worden, jedoch hat sich die Grundstücksnutzung dadurch bis heute nicht geändert.

Das Flurstück 112 dient dem Wohngebäude wie bereits vor der Grundstücksteilung als private Terrasse, Fläche für Nutzgarten, Rasenfläche, Blumengarten und Obstgarten mit kleinen Aufbauten wie Geräteschuppen und Gewächshaus (siehe anliegende Bilder). Die betroffene Grundstücksparzelle (Flurstück 112) war und ist daher der Nutzung nach zu keiner Zeit „Waldfläche“ gewesen und war auch vormals nicht als „Waldfläche“ ausgewiesen und nicht dem „Außenbereich gem. § 35 BauGB“ zugeordnet. Das Flurstück 112 steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Wohngebäude des Flurstücks 111 und auch dem unmittelbar benachbarten Wohngebäude des Flurstücks 114.

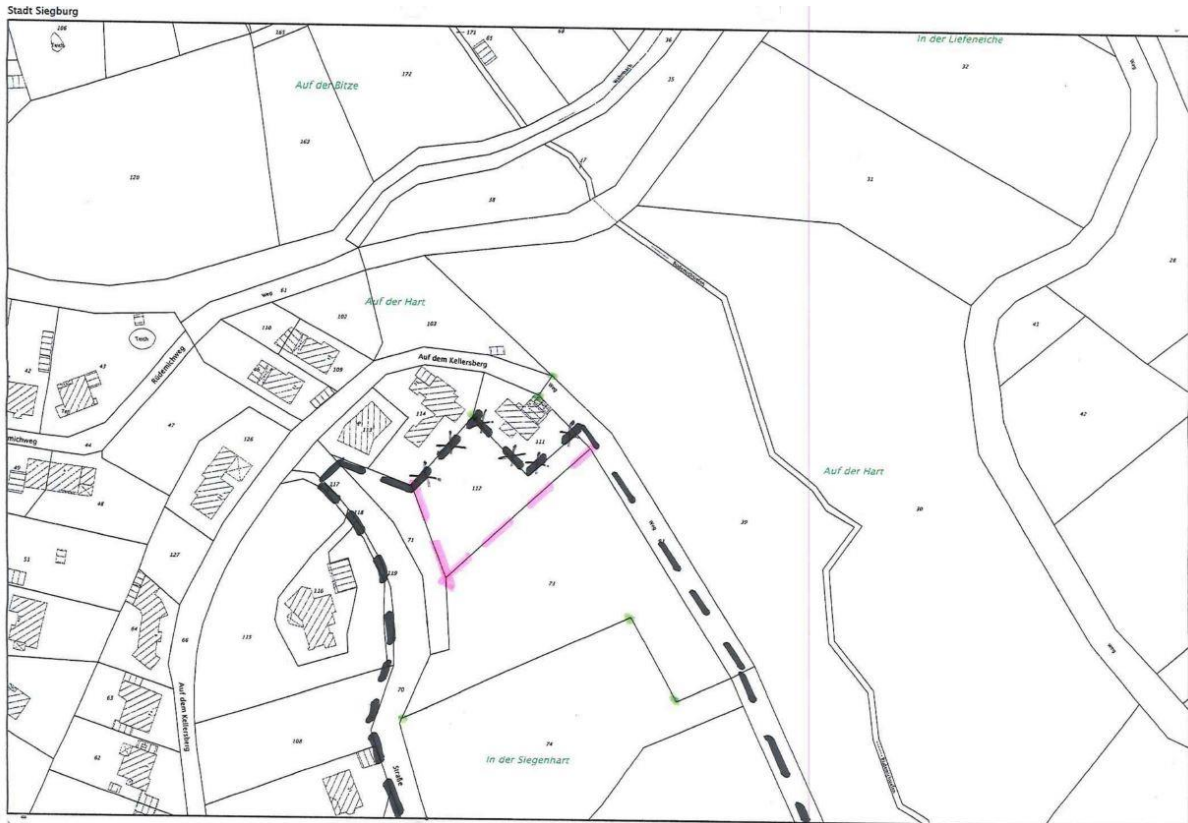
Eine planungsrechtliche Überführung des Flurstücks 112 in den Außenbereich gem. § 35 BauGB und die Einstufung des Grundstücks als „Waldfläche“ würde in der Folge zu einer drastischen Wertminderung und somit zu einer unzumutbaren Härte führen und würde eine starke Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung bedeuten. Darüber hinaus könnten die Flurstücke 111 und 112 dann nicht mehr zu einem Grundstück - wie dies früher der Fall war - zusammengeführt werden.

Die beigefügten Bilder zeigen die zusammenhängende Nutzung der beiden Flurstücke 111 und 112, den räumlichen Zusammenhang zur Nachbarbebauung auf dem Flurstück 114 und auch, dass es sich nicht um eine Waldfläche handelt und auch zukünftig nicht um eine Waldfläche bzw. einen Außenbereich gem. § 35 BauGB handeln darf.

Bei der Bewertung und Abwägung des Antrags ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem relevanten Flurstück 112 um das einzigste Flurstück im Bereich der von der Nutzungsplanänderung betroffenen Flurstücke handelt, das unmittelbar an die bebauten sowie eigengenutzten Flächen angrenzt und sowohl im räumlichen Zusammenhang als auch im Nutzungszusammenhang mit den privatgenutzten Wohngebäuden steht.

Eine mögliche Nutzung des Flurstücks 112 als „Waldfläche“ würde zudem zu unzumutbaren Risiken für die umstehenden Gebäude führen, da die erforderlichen Abstände zur vorhandenen Bebauung zu gering wären.

Zur Vermeidung einer unzumutbaren Härte im vorliegenden Einzelfall beantragen wir daher, im neuen Flächennutzungsplan die Grenzen der „Waldfläche“ bzw. die Grenze des „Außenbereichs gem. § 35 BauGB“ nicht, wie zur Zeit geplant, entlang der Flurstücke 111, 112, 114 festzusetzen, sondern der bisherigen Nutzung entsprechend den Grenzverlauf „Waldfläche“ zwischen die Flurstücke 112 und 73 (siehe Anlage „rote“ Markierung) zu verschieben und das Flurstück 112 innerhalb der Wohnbaufläche zu belassen.



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

Im derzeit rechtsgültigen und im Aufhebungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 13, wurde im Bereich des gekennzeichneten Grundstücks eine Grünfläche festgesetzt und keine überbaubare Fläche. Die planungsrechtliche Situation nach Aufhebung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für Wald“ wird keine negativen Auswirkungen auf das Grundstück haben. Der als „Waldfläche“ im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich ist nicht zwingend als solcher zu nutzen. Das genannte Flurstück 112 kann auch weiterhin als Gartenfläche bzw. Rasenfläche erhalten bleiben und auch als solche genutzt werden. Ein Wertverlust des Grundstücks geht somit nicht einher, da das Grundstück zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls nicht bebaubar ist. Geteilte Grundstücke, die teilweise im Außenbereich und teilweise im sog. Innenbereich liegen, können auch wieder zusammengelegt werden.



## 1.2.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst, E-Mail-Schreiben vom 24.09.2019

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Siegburg  
Ordnungs- und Gewerbeabteilung  
53719 Siegburg

Datum 24.09.2019  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382060-609/19/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Weihe  
Zimmer 116  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Siegburg, Flächennutzungsplan Auf dem Kellersberg

Ihr Schreiben vom 05.09.2019

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

Sofem es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

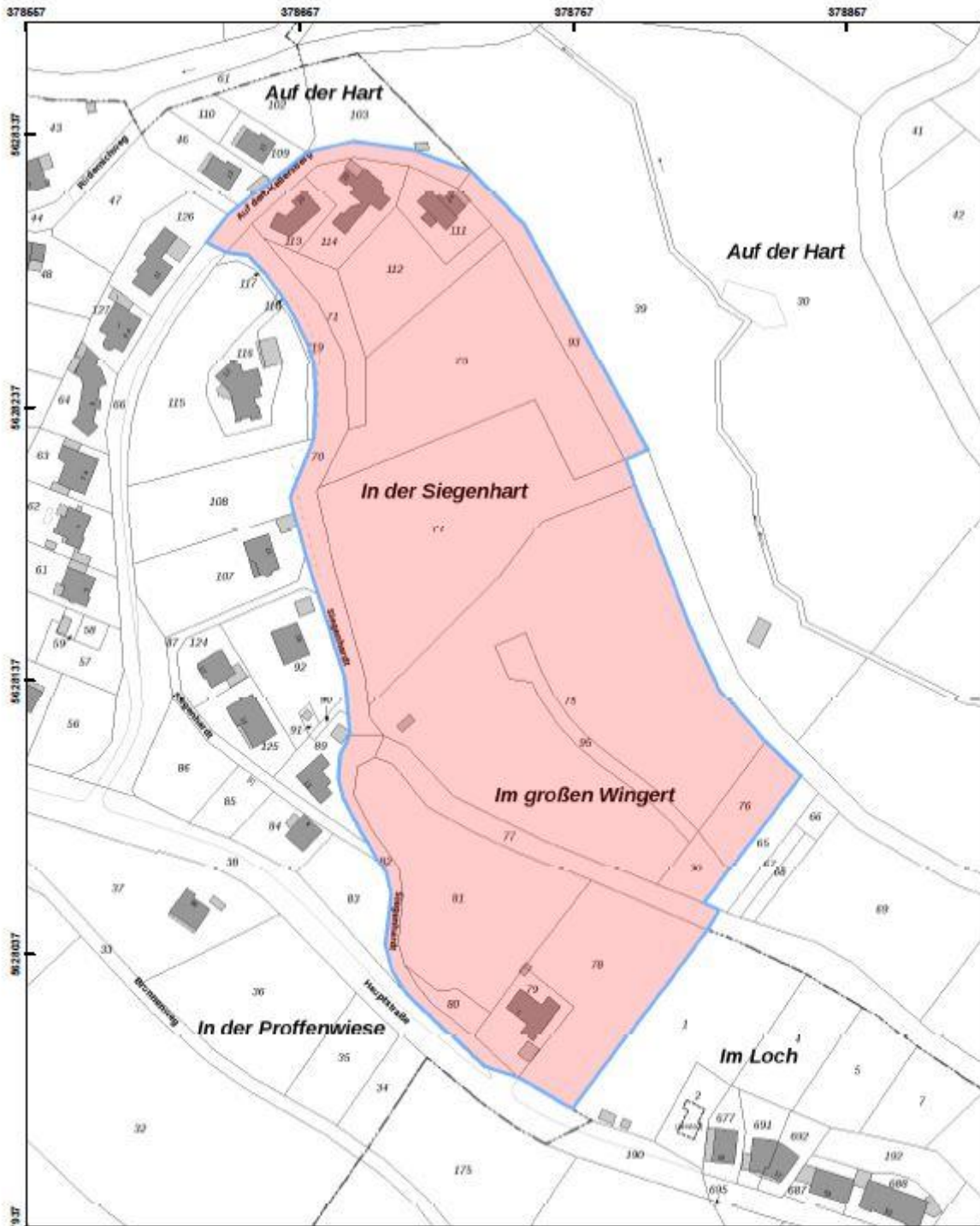
Im Auftrag

(Weihe)

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 Helaba  
IBAN:  
DE4130050000004100012  
BIC:  
WELADED



<p>Bezirksregierung Düsseldorf</p> 	<p><b>Legende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> ausgewertete Fläche(n)</li> <li><span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Blindgängerverdacht</li> <li><span style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> geräumte Blindgänger</li> <li><span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> geräumte Fläche</li> <li><span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Detektion nicht möglich</li> <li><span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich</li> <li><span style="background-color: #FFB6C1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Laufgraben</li> <li><span style="border-bottom: 3px double black; display: inline-block; width: 15px; margin-right: 5px;"></span> Panzergraben</li> <li><span style="background-color: #FFD700; border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Schützenloch</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Stellung</li> <li><span style="background-color: #800080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> militär. Anlage</li> </ul>
<p>Aktenzeichen : 22.5-3-5382060-609/19</p>	<p>Maßstab : 1:2.000 Datum : 24.09.2019</p>
<p>Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.</p>	



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

In die Begründung zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 9 folgender Hinweis aufgenommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes besteht kein weiterer planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf.

#### **Kampfmittel:**

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland (Bezirksregierung Düsseldorf) ergab Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe, im Zeitraum des zweiten Weltkriegs von 1939-1945. Bei Bodeneingriffen wird eine Überprüfung empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt in Absprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Einzelheiten sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.



Rhein-Sieg-Kreis - Der Landrat - Postfach 15 51 - 53705 Siegburg

KREISSTADT SIEGBURG  
DST: 61  
Stadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsicht  
Nogenter Platz 10  
53721 Siegburg

**Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung  
- Fachbereich 01.3 -**

Frau Fischer  
**Zimmer:** 5.21  
**Telefon:** 02241/13-2323  
**Telefax:** 02241/13-3116  
**E-Mail:** [theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de](mailto:theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de)

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
E-Mail v. 05.09.19\_BP Nr.13; Frau Abermet  
E-Mail v. 05.09.19\_75. Ae FNP; Frau Abermet

**Mein Zeichen**  
01.3-Fi

**Datum**  
07.10.2019

#### **Parallelverfahren**

- **75. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Seligenthal**

Plangebiet: Südwesthang im Bereich der Waldfläche und der Straße „Siegenhardt“, nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße „Auf dem Kellersberg“, im Stadtteil Seligenthal

hier: Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB

- **Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 13 (Seligenthal)**

Plangebiet: Südwesthang im Bereich der Straße „Siegenhardt“, nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße „Auf dem Kellersberg“, im Stadtteil Seligenthal

hier: Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Abermet,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie folgt wird zu den unter Betreff genannten Bauleitplanverfahren Stellung genommen:

#### **Bodenschutz und Altlasten**

##### **Altlasten:**

Es wird angeregt, den Satz „Eine gutachterliche Gefährdungsabschätzung durch einen geeigneten Sachverständigen ist erforderlich.“ in den Begründungen zu streichen (siehe Seite 8 zur 75. FNP-Änderung bzw. Seite 9 zur Aufhebung des BP Nr. 13).



Ferner wird angeregt, den Satz „Zudem wird auf das Erfordernis einer gutachterlichen Gefährdungsabschätzung durch einen geeigneten Sachverständigen aufmerksam gemacht.“ (Seite 10 Umweltberichte), der sich auf eine Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg bezieht, auf seine Richtigkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren, da auf Seite 9 ausgeführt wird, dass die Bezirksregierung Arnsberg die Notwendigkeit einer gutachterlichen Gefährdungseinschätzung nur bei Baumaßnahmen sieht.

Begründung:

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine nicht sensible Nutzung als Wald vor. Ein Gefährdungstatbestand, der im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufhebung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wäre, lässt sich aus der zukünftigen, planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht ableiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

---



**Abwägungsvorschlag der Verwaltung:**

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird der Satz „Eine gutachterliche Gefährdungseinschätzung durch einen geeigneten Sachverständigen ist erforderlich.“ unter dem Punkt „Altlasten“ gestrichen.