

STADT SIEGBURG
Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. 21 / 8
Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorentwurf, Stand 05.09.2018

Inhalt

Seite

- 1. Planungsanlass und Grundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 3.2 sonstige Satzungen, Verordnungen
- 4. räumliche und strukturelle Situation**
- 5. Planungsziele**
- 6. Inhalte des Bebauungsplans**
 - 6.1 Grundzüge der Planung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.5 Stellplätze
 - 6.6 Verkehrsflächen und Erschließung
 - 6.7 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur
 - 6.8 Grünflächen
 - 6.9 Immissionsschutz
 - 6.10 Altlasten, Altstandorte, Boden
Kampfmittel
 - 6.11 Denkmalschutz, Umgebungsschutz
- 7. Flächenbilanz**
- 8. landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft**
liegt noch nicht vor.
- 9. Umweltbericht**
liegt noch nicht vor und wird Teil 2 der Begründung
- 10. Bodenordnung**
- 11. Kosten und Finanzierung**

1. Planungsanlass und Grundlagen

Die Geschäftsführer der Firma Henrich, vertreten durch Frau Anke Fink Stauf, sind an die Stadt Siegburg herangetreten, eine größere Teilfläche des Flurstücks 4320, Flur 6, Gemarkung Siegburg zwecks Betriebserweiterung zu erwerben.

Ausgangspunkt der Planung ist ein Erweiterungsbau, der zur Lagerung von Materialien für Dach und Wand oder Materialien für den Trockenbau dienen soll.

Aufgrund eines weiteren Flächenanspruchs durch Erweiterung der Produkte kann am Hauptstandort die gewünschte Entwicklung nicht mehr gewährleistet werden. Hieraus begründet sich die Planung zur Erstellung eines neuen Gebäudes in Nähe des bestehenden Betriebes. Im Eckbereich der Lindenstraße und Konrad-Adenauer-Allee befindet sich bereits der Natursteinbetrieb der Firma Henrich, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Mit Schreiben vom 06.09.2018 beantragt die Firma Henrich Baustoffzentrum GmbH & Co. KG, vertreten durch Frau Anke Fink-Stauf (nachfolgend Vorhabenträger genannt) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) für den v. g. Bereich im Stadtteil Zange, südlich der ICE Trasse und nördlich der Lindenstraße. Mittels des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Erweiterungsbaus der Firma Henrich geschaffen werden.

Für den Planbereich wurde bereits in 2003 der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/5 gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 beauftragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/5 wurde das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Teilfläche der Konrad-Adenauer-Allee (Abschnitt zwischen der Einmündung und dem nördlichen Ende der Lindenstraße) zu schaffen und die auf Höhe des Umspannwerkes angrenzende Fläche als „Gewerbegebiet“ festzusetzen. Mit Beschluss vom 18.06.2009 wurde dann entgegen der ursprünglichen Planung die dreiecksförmige Grünfläche seitlich des Umspannwerkes, die als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen werden sollte, aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit aus dem Plangebiet herausgenommen.

Das Plangebiet ist durch die Bahntrasse und den Schienenverkehr geprägt bzw. vorbelastet. Die Kreisstadt Siegburg ist seit nahezu 150 Jahren über die Schiene von Köln zu erreichen. Die heutige Stadtbahn aus Richtung Bonn endet seit der Jahrhundertwende am Bahnhof. Durch diesen Bahnhof wird als elementarer Bestandteil des europäischen Hochgeschwindigkeitsnetzes zwischen Köln und Frankfurt die Strecke für den ICE geführt. Weiterhin besteht im unmittelbaren Bahnhofsbereich der Busbahnhof als ÖPNV – Verknüpfungspunkt des östlich der Stadt Bonn vorgelagerten Raumes. Dies wird durch den ICE – Haltepunkt gesteigert. Hieraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen und Vorteile für das städtebauliche Umfeld des Bahnhofsbereichs.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der geplanten Konrad-Adenauer-Allee und ist die Fortführung der heutigen Ladestraße. Die Straßenführung wurde im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Damit ist für den Individualverkehr über die örtlichen Straßen eine direkte Anbindung an die BAB 560 gegeben.

Für die Fläche des Plangebietes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21/8 gem. der Darstellung im Flächennutzungsplan GE – Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung der angrenzenden Fläche im BP – Gebiet Nr. 21/4 Bahnweg/Lindenstraße für den Bereich des Natursteinbetriebes. Dies entspricht einer (derzeitigen) Einordnung nach § 34, Abs. 2 Bau GB. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der räumlichen Nähe zu Wohn- und Mischgebieten wird das GE – Gebiet durch Festsetzungen eingeschränkt und Ausnahmeregelungen ausgeschlossen.

Weiterhin verläuft im Geltungsbereich des Plangebietes ein Bahngleis, welches das angrenzende RWE-Grundstück an den Schienenverkehr anbindet. Dieses quert die geplante Konrad-Adenauer-Allee. Eine Veränderung der Bahntrasse ist nach früheren Stellungnahmen und Beteiligung an vorherigen Planverfahren nicht möglich. Demzufolge berücksichtigt die Planung in der Festsetzung der Bauflächen mit entsprechenden Abständen die bestehende Bahnlinie.

Die Konrad-Adenauer-Allee soll nach dem Planverfahren nur bis zum Wendehammer, der sich teilweise auf dem Baugrundstück befindet, ausgebaut werden. Der Wendehammer dient einerseits der Wendemöglichkeit und andererseits der Erschließung des Lagervorplatzes zum An- und Abtransport von Materialien. Zudem bestehen im Lagervorplatz Stellplätze für den täglichen Ablauf des Betriebes.

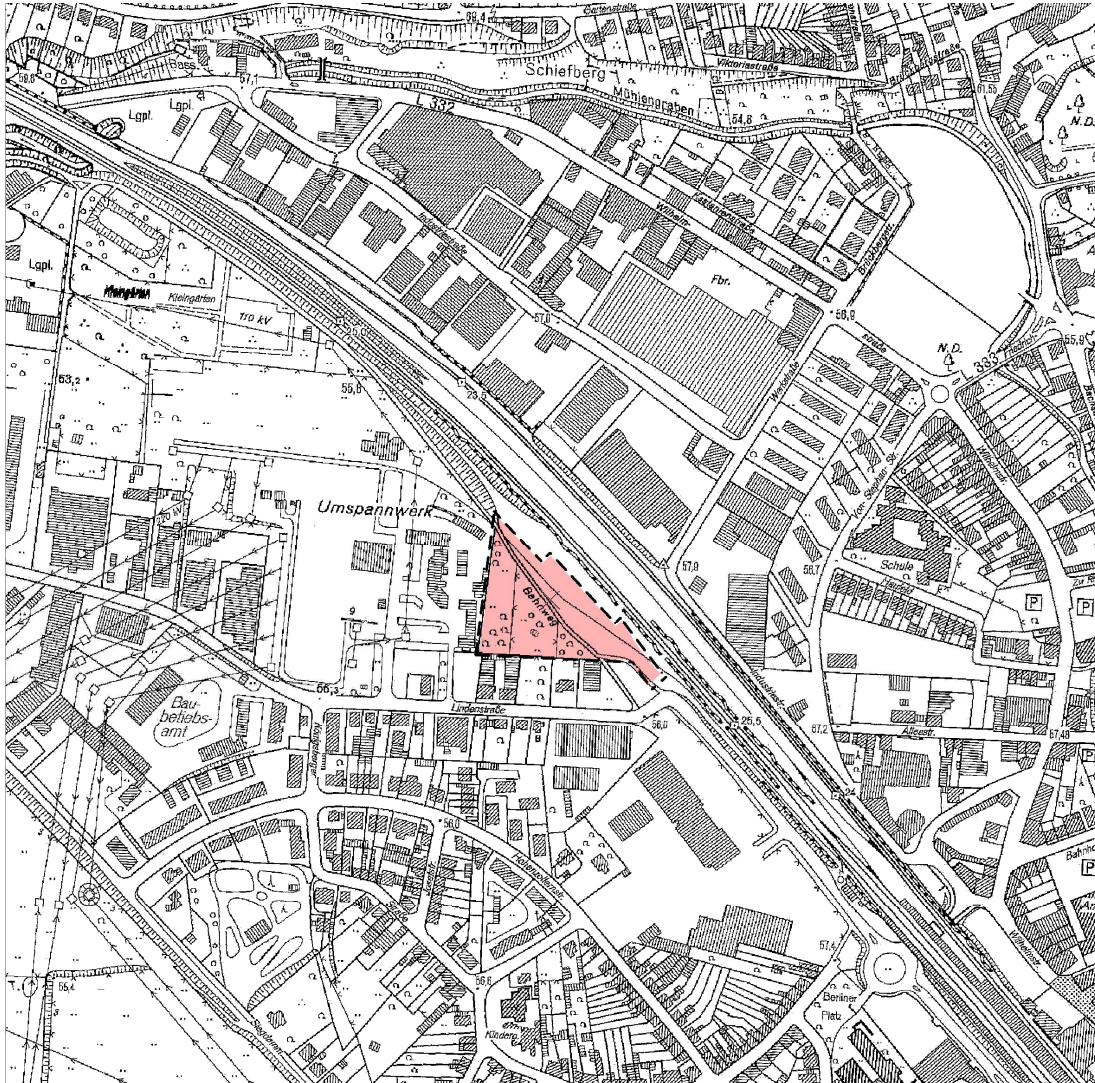
Die geplante Bebauung orientiert sich am Zuschnitt des Grundstücks, welches eine dreieckige Form aufweist. Mit einem Abstand von 5,00 m von der Baugrenze zu den bestehenden Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen nach Bau ONW und Brandschutz bleiben alle gebietstypischen Interessen gewahrt. Die Höhen des Gebäudes zu den Nachbargrenzen wurden hierauf abgestimmt. Bei einer zulässigen Dreigeschossigkeit im angrenzenden GE- und Mischgebiet und einer Geschosshöhe von 3,50 m würde in Verbindung eines geneigten Daches eine Höhe von über 11,00 m entstehen. Im Plangebiet ist eine maximale Höhe der Halle von 11,00 m vorgesehen. Die Höhe berücksichtigt zudem eine extensive Begrünung.

Die Planung des neuen Baukörpers orientiert sich an der Gestaltung der bestehenden Gebäude der Firma Henrich für den Erweiterungsbau, parallel zur Bahnstrecke.

2. Geltungsbereich

Das ca. 1,00 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Siegburger Stadtgebietes im Stadtteil Zange, südwestlich der Bahntrasse und wird

in westliche Richtung begrenzt durch das RWE – Gebiet mit dem Umspannwerk und in südliche Richtung durch die an die Lindenstraße angrenzende Bebauung. Die Grenzen des Geltungsbereichs wurden im Plan mit einer gestrichelten Linie dargestellt.



3. Planungsrechtliche Situation

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine Teilfläche des seit dem 09.07.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21/4 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 21/8 überlagert, um die planungsrechtliche Situation im Bereich des festzusetzenden Gewerbegebietes und der Verkehrsfläche gem. der aktuellen Erschließungsplanung des Ing. Büros Stelter städtebaulich anzugleichen.

- 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan: Im wirksamen F-Plan (FNP) der Stadt Siegburg ist das Plangebiet als GE (Gewerbegebiet) dargestellt. Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmen mit den Darstellun-

gen des F-Plans überein. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem F-Plan entwickelt anzusehen.

- 3.2 Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein Sieg stellt das Plangebiet als ASB, allgemeiner Siedlungsbereich dar. Internationale Schutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Es liegen keine Ausweisungen von Schutzgebieten nach Landschaftsgesetz und Bundesnaturschutzgesetz vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Weitere Schutzvorschriften sind für das Plangebiet nicht bekannt.

4. räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes, unmittelbar an der geplanten Konrad-Adenauer-Allee und der parallel verlaufenden, überörtlichen Bahntrasse. Der Planungsbereich wird durch größere gewerbliche Betriebe beeinflusst. In südlicher Richtung bestehen Mischgebietsstrukturen mit Wohngebäuden.

Durch die Nähe übergeordneter Straßen und das Verkehrsnetz ist das Plangebiet verkehrsgünstig erschlossen.

Der Geltungsbereich wird zur Zeit nicht genutzt und ist als Brachland zu bezeichnen. Bauliche Nutzungen sind nicht vorhanden. Das Höhenniveau des Plangebietes liegt zwischen NHN 56,50 und 57,50. Das Grundstück fällt leicht in westlicher Richtung (zum RWE-Gebiet) ab.

5. Planinhalte

Städtebauliches Ziel ist es, im Rahmen der Gebietsentwicklung nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans ein verträgliches Gewerbegebiet zum Bestand hin zu schaffen. Die geplante Baumaßnahme zur Erweiterung eines vorhandenen Betriebes dient dem Fortbestand und der Standortsicherung.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Grundzüge der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll für das Plangebiet mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit der Realisierung des Vorhabens geschaffen werden. Mit Festsetzungen zum Immissionsschutz soll sichergestellt werden, dass die angrenzende Wohnnutzung durch das Gewerbe nur in einem verträglichen Maß beeinträchtigt wird.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll entsprechend der Planungsziele GE – Gebiet festgesetzt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Wohn- und Mischgebieten wird das GE mit Hilfe von Einschränkungen festgesetzt. Die Festsetzung lautet wie folgt:

Im GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO die zulässigen Betriebe/Anlagen gemäß 2. Absatz

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

Weiterhin sind alle Ausnahmen nach § 8, Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Im unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet (Natursteinbetrieb der Firma Henrich), das sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21/4 befindet, wurden folgende Regelungen gem. Abstandserlass von 1998 getroffen. Die Festsetzungen lauten wie folgt:

1. *Im Sinne von § 1 (4) bis (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet [1] (GE [1]) die Betriebsarten und Anlagen gemäß den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.*
2. *Im GE [1] sind Betriebsarten und Anlagen gemäß der Abstandsklasse V zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlass) bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen soweit begrenzt werden (z. B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit), dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen, angrenzenden Wohn- und Mischgebieten – auch außerhalb des Plangebietes – vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzuliegenden genauen Antragsunterlagen nachzuweisen.*

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21/8 wird derzeit ein schallschutztechnisches Einzelgutachten erstellt, um Emissionen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im schutzbedürftigen, angrenzenden Mischgebiet mit Wohngebäuden – außerhalb des Plangebietes – vermieden werden.

Die städtebaulichen Ziele sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur für das Plangebiet gewahrt werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Wand- und Attikahöhen bestimmt. Die Grundflächenzahl GRZ wurde mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb von Gewerbegebieten. Hier soll eine angemessene Ausnutzung des Grund und Bodens ohne Beeinträchtigung des Umfeldes erreicht werden. Auf die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen wurde verzichtet und stattdessen maximal zul. Höhen zum Baukörper für Wand und Dach festgesetzt. Die festgesetzten Wand- und Attikahöhen nehmen Bezug auf die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß im benachbarten Plangebiet (BP 21/4). Sie ermöglichen zum Einen eine effiziente Gebäudenutzung und zum Anderen eine maßstabsgerechte Höhenentwicklung und abgestimmte Verhältnismäßigkeit. Hieraus begründet sich, dass keine Festsetzung zur Geschossfläche (GFZ) erfolgt.

6.4 Bauweise überbaubare Grundstücksfläche

Um die städtebauliche Struktur der Umgebung mit den Gewerbebauten an der Konrad-Adenauer-Allee aufzunehmen und fortzusetzen, wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 21/4 für das GE – Gebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.5 Stellplätze

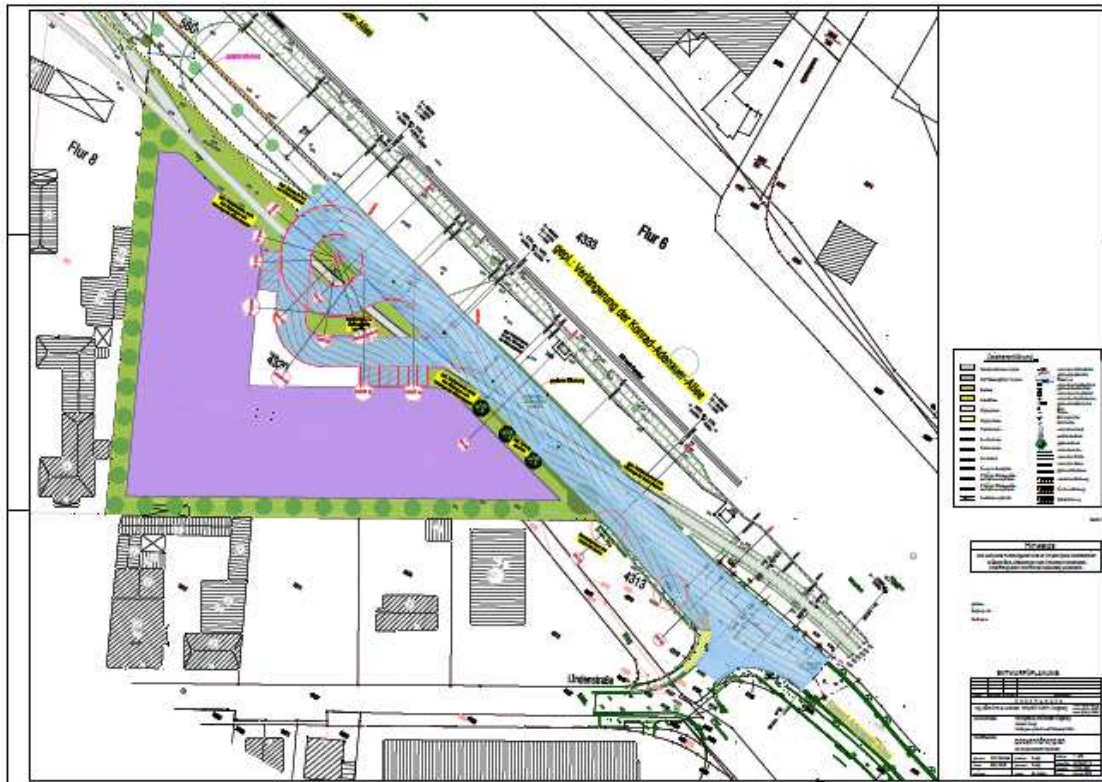
Zur Vermeidung einer wahllosen und uneinheitlichen Anordnung und zur Freihaltung des öffentlichen Raumes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.6 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der noch nicht ausgebauten Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Allee. Mit Realisierung der Baumaßnahme soll die Verkehrsfläche nur bis zum geplanten Wendehammer ausgebaut werden. Bei einer Fortführung der Konrad-Adenauer-Allee soll der geplante Wendehammer zurückgebaut und durch eine Ein- und Ausfahrt ersetzt werden.

Die notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet vor dem Gebäude (Lagervorplatz) unter Berücksichtigung des Bahngleises geplant.

Das Plangebiet ist durch seine Lage und der bestehenden Erschließungssituation verkehrsgünstig – auch zum bestehenden Betrieb Henrich – angebunden.



6.7 Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas ~~wird~~ soll über die Lindenstraße erfolgen. Die Anbindung kann nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern unmittelbar über das Grundstück der Natursteinfirma erfolgen. Gleiches gilt für die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus Gründen des Flächenanspruchs, Bodenqualität und den örtlichen Verhältnissen nicht möglich.

Die Löschwasserversorgung wird derzeit noch geprüft und soll aus dem Netz erfolgen.

6.8 Grünflächen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden. Diese sollen auch zu einer visuellen Aufwertung des Gebietes beitragen.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplans verbundene Umnutzung des Landschaftsraums, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit als möglich zu minieren bzw. auszugleichen sind.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote) dienen dem Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar und deshalb außerhalb des Plangebietes vorzunehmen. Hierzu wird auf den Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Ing.-Büro Rietmann verwiesen, der zur Zeit noch in Bearbeitung ist.

Zur weiteren Kompensation im Plangebiet ist eine extensive Begrünung der Flachdachflächen geplant. Diese trägt zudem der Speicherung des Niederschlagswassers bei und verringert die Abflussmengen des Regenwassers.

6.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits durch Gewerbe-, Bahn- und Verkehrslärmimmissionen vorbelastet. Durch die Umsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zusätzliche Lärmbelastungen durch den Betrieb der geplanten Lagerhalle auf das Mischgebiet und die Gebäude des benachbarten RWE-Geländes zu erwarten, die jedoch auf ein Minimum reduziert werden sollen. Das geplante Gebäude kann als Schallriegel für das dahinterliegende Mischgebiet mit Wohngebäuden gewertet werden.

Es wurde seitens des Vorhabenträgers ein schallschutztechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro Graner & Partner beauftragt. Nach den bereits durchgeführten Voruntersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Werte auf die bestehende Bebauung durch die Konstruktion der Halle deutlich unterschritten werden.

6.10 Altlasten/Altstandorte/Boden

Im Plangebiet wurden keine Altlastenstandorte gemäß Altlastenkataster festgestellt. Es bestehen jedoch 2 Altlastenstandorte auf Nachbargrundstücken, unmittelbar bis an die Grenze des Plangebiets heranreichend. Die Standorte liegen im angrenzenden MI-Gebiet und der Fläche des RWE. Die Bereiche werden nachrichtlich gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet und ein Hinweis im B-Plan aufgenommen.

Bei Bauarbeiten, die einen Altlasten-Standort berühren, ist der Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Eingriffe in den Untergrund der Altlasten-Standorte sind **vor Baubeginn** dem Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft – mitzuteilen. Die Arbeiten sind ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Anfallendes Aushubmaterial aus dem Bereich der Altlasten – Standortfläche ist evtl. nicht wieder uneingeschränkt verwendbar. Bei der Verwertung bzw. der Entsorgung von Aushubmaterialien aus dem Altlasten-Standort sind die einschlägigen, abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Kampfmittelbeseitigung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.

Die Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben.

Gemäß Schreiben vom 12.04.2018, Akz.: 22.5-3-5382060-265/18 wurde eine Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf eingeholt. Nach den vorliegenden Plänen liegen die Verdachtspunkte außerhalb des Plangebietes.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich auszuschließen ist, wird um entsprechend vorsichtige Vorgehensweise bei Erdarbeiten gebeten. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.11 Denkmalschutz, Umgebungsschutz

Es liegen keine Hinweise über das Vorhandensein von Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes vor.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in m², ca.	%
GE - Gebiet	8.434	83
Eisenbahn	234	2
öffentliche Verkehrsfläche	1.508	15
Gesamtfläche Plangebiet	10.176	100

8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriffe in Natur und Landschaft

Die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundene Umnutzung des Landschaftsraumes, der Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen und die Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen stellen nachhaltige und nicht unerhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die so weit als möglich zu minimieren bzw. auszugleichen sind.

Der aus dem Eingriff in Natur und Landschaft resultierende Ausgleichsbedarf lässt sich im Plangebiet nur zum Teil realisieren.

Aus der Berechnung des Kompensationsbedarfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird erkennbar, dass der Ausgleich nur zum Teil im Plangebiet erfolgen kann. Das Kompensationsdefizit soll durch den Ankauf von Ökointerpunkten ausgeglichen werden.

9. Umweltbericht

Nach den §§2, Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne. Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Bau GB durchgeführt wird.

Wesentliches Element der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt hat. Das Ergebnis ist für die Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren (nachteiligen) Folgen des jeweiligen Bauleitplans. Nach § 2, Abs. 4, Satz 2 legt die Gemeinde für jeden Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden nachstehend beschriebene Fachgutachten in Auftrag gegeben:

- Bodengutachten, geologisches Büro Dr. Hartmut Frankenfeld, Nümbrecht
- schallschutztechnisches Gutachten, Ing.-Büro Graner + Partner, Bergisch Gladbach
- Verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung, Ing.-Büro Stelter, Siegburg
- Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Ing.-Büro Rietmann, Königswinter
- artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, Grevenbroich über Ing.-Büro Rietmann

Ein alternativer Standort der GE-Fläche steht aus Gründen der Standortsicherung und dem Flächenanspruch nicht zur Verfügung.

10. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Grundstück soll durch die Firma Henrich von der Stadt Siegburg erworben werden.

11. Kosten und Finanzierung

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden durch den Vorhabenträger übernommen und durch vertragliche Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung geregelt. Der Stadt Siegburg entstehen keine Kosten.

Lohmar, 05.09.2018

Heinz Hennes, Architekt BDB, Stadtplaner