

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

Anlass für die Stadt, den Siegburger Flächennutzungsplan zu ändern, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Höhne GbR, Wissen, nach Verwertung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Areals der chemischen Fabrik Kepec.

In Teil A der Begründung „Anlass und Ziel der Planung“ sind die wesentlichen Planungsziele und –erfordernisse, die zur Änderung des Flächennutzungsplanes führen, dargelegt.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 "Kepec-Gelände" erfolgt im Parallelverfahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragte der v. g. Investor das Ing.-Büro WeSt-Stadtplaner, Tannenweg 10, 56751 Polch, mit der Erarbeitung der Planunterlagen sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Abgrenzungen der Flächennutzungsplanänderung entspricht, wird im vorliegenden Bericht auf die Inhalte des im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellten Umweltberichtes zurückgegriffen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Folgende Fachplanungen und Fachgesetze wurden zum derzeitigen Stand der Planung berücksichtigt:

- Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 09.04.2010
- Ehemaliges Kepec-Gelände Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastraße 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009
- Landespflegerische Kurzstellungnahme zur Bebauungsplanung „Kepec-Gelände“, Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing. Michael Valerius, Landschaftsarchitekt AK-RLP, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, April 2010

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW),
- Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

In einem ersten Schritt wurde für die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aussagen aus den vorliegenden Fachgutachten eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die nachfolgende Auflistung ist entsprechend dem Planungsstand und den vorliegenden Erkenntnissen als vorläufig zu betrachten. Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Landespflegersicher Kurz-Beitrag
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Schalltechnische Untersuchung

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

Nachfolgend sind die zum derzeitigen Planungsstand bekannten Beeinträchtigungen für umweltrelevante Schutzgüter angeführt.

2.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum weist neben den bereits geräumten Flächen Reste der ehemaligen Bebauung auf.

Die gewerbliche Nutzung bewirkte einen hohen Versiegelungsgrad und Verdichtung. Die Folge hieraus war ein dauerhafter Entzug des Schutzgutes Boden.

Aufgrund der vorgefundenen Situation kann folgende Bewertung abgegeben werden. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt bzw. teilweise verdichtet. Auf den versiegelten bzw. auf den mit losem Bauschutt versehenen Flächen hat sich eine lückenhafte Ruderalvegetation entwickelt. Neben Vertretern einjähriger Ruderalfluren, wie *Taraxacum officinale*, *Artemisia vulgaris*, *Capsella bursa-pastoris* sowie *Plantago spec.* finden sich Vertreter ruderaler Wiesen. Zu nennen sind u.a. *Lolium perenne*, *Bellis perennis*, *Festuca rubra*, sowie *Veronica filiformis*.

Für kulturfolgende Bodenbrüter ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht von vorhandenen potentiellen Bruthabitaten auszugehen, da die Ruderalvegetation sehr lückenhaft vorhanden ist. Weiterhin ist davon auszugehen, dass durch die bestehenden Störungen (Wohnen, Auto- und Flugverkehr) insbesondere streng geschützte Arten das Plangebiet nicht dauerhaft als Brut- und /oder Nahrungshabitat aufsuchen werden.

Es wird an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass die leerstehenden Gebäude/Hallen nicht betreten wurden, so dass eine Überprüfung der Bauten auf das Vorkommen von Fledermausarten nicht durchgeführt wurde.

Bei der Inaugenscheinnahme des Plangebietes wurden folgende Zufallsfunde notiert.

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 3 Vogelarten nachgewiesen werden.

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	Gefährdung Rote Liste		V Sch R	Status	Bemerkungen
		NRW	BR D			
Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>	-	-	-	NG	Im östlichen Bereich der Gehölze
Elster	<i>Pica pica</i>	-	-	-	NG	Östlich angrenzend an das Plangebiet
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-	-	NG	Innerhalb des Plangebietes sowie im Dachbereich der Gebäude

Tab. 2: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zu ihren Vorkommen im Untersuchungsgebiet. Die Gefährdungsangaben richten sich nach BFN (1998).

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

- | | |
|-------------------|---|
| Bv = Brutverdacht | 3 = gefährdet nach Roter Liste |
| BV = Brutvogel | V = Arten der Vorwarnliste |
| NG = Nahrungsgast | VSchR = Art (Anhang I) der EU Vogelschutzrichtlinie |

Im vorliegenden Fall wird unter Berufung auf § 1a (3) BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich sein, da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgte bzw. zulässig war. Anstelle der alten Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad wird nunmehr insbesondere im westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes eine Wohnbebauung in aufgelockerte Form und weitaus geringerer Flächenversiegelung treten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kann daher ausgeschlossen werden. Aufgrund der im Bebauungsplan beabsichtigten Regelungen wie etwa der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahl und

Begrünungsmaßnahmen ist künftig von einer Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft auszugehen.

Bewertung: nicht erheblich

2.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser, (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung der im Plangebiet gelegenen Flächen hat zu einer Untersuchung von möglichen Altlasten geführt.

Mit der Erstellung der Untersuchung wurde die Ingenieurgesellschaft Mull und Partner, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln beauftragt.

Für den vorliegende Bauleitplanung ist die gutachterliche Untersuchung von Bedeutung, da grundsätzlich ein Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist. Hierzu verpflichtet u.a. der § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung / Änderung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.

Die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, wurde am 27.07.2009 mit den erforderlichen Leistungen zur Ausarbeitung eines Sanierungsplans für den v.g. Standort für die Cognis Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf, beauftragt. In der Zusammenfassung des Sanierungsplans kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Der Altgebäudebestand aus der Nutzung des Standortes durch die KEPEC Chemische Fabrik GmbH besteht aktuell noch. Im Rahmen einer Teilsanierung des Standortes im Jahre 2005 wurde lediglich der Südteil oberirdisch rückgebaut. Ein nutzungsbedingter, tiefreichender Schadensbereich zur Barbarastraße hin wurde danach 2005 bereits vollständig saniert und wiederverfüllt. Aus der Abgrenzung des Sanierungsbereiches zur Barbarastraße ist die Spundwand im Untergrund belassen worden.

Der nun vorgelegte Sanierungsplan gilt nach bereits erfolgten ober- und unterirdischen Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten für die anschließenden Bodensanierungsmaßnahmen. Er umfasst das gesamte zur Umnutzung vorgesehene Grundstück inklusive der hierauf befindlichen zukünftigen Erschließungsflächen. Er weist eine Untergliederung in das nördliche Sanierungsgrundstück zur geplanten Wohnnutzung und in das südliche Sanierungsgrundstück zur geplanten gewerblichen Folgenutzung auf.

Zur Gewährleistung der vorgesehenen Folgenutzung für den Gesamtstandort sowie zur angestrebten Kennzeichnungsänderung im Altlastenkataster des Rhein Sieg-Kreises der nördlichen Teilfläche zu Wohnzwecken als „saniert“ ist der vorliegende Sanierungsplan erstellt worden. Dieser ist vor entsprechender Umsetzung mit der zuständigen Ordnungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Eine Verbindlichkeitserklärung des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.01.2010 liegt hierzu vor.

Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurde eine flächenhafte Auffüllung auf dem Standort mit Mächtigkeiten zwischen wenigen Dezimetern bis max. 4 m u. GOK erbohrt.

Grundsätzlich werden die bislang noch nicht sanierten, nachgewiesenen Boden- / Untergrundkontaminationen in nutzungsbedingt verursachte und in auffüllungs- oder

stoffbedingte unterschieden. Die auffüllungsbedingten Verunreinigungen innerhalb des Auffüllungshorizontes sind nach aktuellem Kenntnisstand an die Stoffgruppe PAK bzw. den Einzelparameter Benzo(a)pyren (BaP) sowie die Metalle Arsen, Blei, Cadmium, Chrom und Nickel gebunden, welche vermutlich auf die Schlackebestandteile innerhalb des Auffüllungshorizontes zurückzuführen sind. Die nutzungsbedingten, lokalen Verunreinigungen mit auffälligen Bodenluftkonzentrationen sind an leichtflüchtige halogenierte (LHKW) bzw. aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) gebunden. Aufgrund des Alters der Befunde aus dem Untersuchungsjahr 2003 sind diese Schadensbereiche nach Entsiegelung / Tankausbau vorerst auf Aktualität einer Sanierungsrelevanz zu überprüfen.

Gemäß den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen liegen aus Sicht des Gutachters aktuell auf dem Standort keine Grundwasserverunreinigungen bzw. -beeinträchtigungen vor, die Grundwassersanierungsmaßnahmen bzw. eine Einschränkung der geplanten Folgenutzungen -außer einer eingeschränkten Grundwasserentnahme für die Teilfläche Gewerbe- bzw. eine Handlungs- / Sanierungsrelevanz auch für die zu erzielende Kennzeichnungsänderung der nördlichen Teilfläche Wohnen als „saniert“ bedingen.

Die festgestellten Kontaminationen wurden hinsichtlich der Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen und der geplanten Folgenutzung beurteilt und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet. Eine potenzielle Gefährdung menschlicher Gesundheit ergibt sich bei Direktkontakt mit kontaminiertem Boden oder Auswehungen belasteter Stäube (inhalative Aufnahme). Hierzu ist eine Entsiegelung der Oberfläche oder –bei tieferen Belastungen- die Offenlegung der entsprechenden Horizonte Voraussetzung.

Es ist vorgesehen, die Auffüllung mit möglicher Schutzgutrelevanz der nördlichen Teilfläche zu Wohnzwecken zum Gesundheitsschutz flächig abzuschieben und bei entsprechender Eignung (vgl. Kapitel 6.5 des Sanierungsplans) auf der südlichen Teilfläche „Gewerbe“ für einen qualifizierten eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen untergroßflächig geplanter Versiegelung/ Überbauung wieder einzubauen. Somit ist eine Schutzgutgefährdung auszuschließen. Vorgenannte Erdbewegungen von der Teilfläche „Wohnen“ in die Teilfläche „Gewerbe“ umfassen die voraussichtlich größten Umlagerungskubaturen auf dem Standort.

Leichtflüchtige Schadstoffe liegen nach den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in Form von zwei lokalen Schadensbereichen mit auffälligen Bodenluftkonzentrationen vor, die im Rahmen der Bodenuntersuchungen 2003 ermittelt wurden. Vorgenannte Befunde sind nach Entsiegelung auf Aktualität einer Sanierungsrelevanz zu überprüfen und im Fall der Bestätigung derart zu sanieren, dass Anreicherungsprozesse von Schadstoffen unter Gebäudekörpern / Kanalbauwerken auszuschließen sind. V.g. Sachverhalt ist im Rahmen der Ausführung der Sanierung zu überprüfen und sicherzustellen.

Entstehende Hohlräume, die für die Folgenutzung wieder zu verfüllen sind, werden je nach Nutzungsszenario mit Material der chemischen Qualität $\leq Z 1.2$ (N-Teil Wohnen) bzw. $\leq Z 2$ (S-Teil Gewerbe) gem. TR Boden 2004 bzw. im Bereich des höchsten Grundwasserspiegels mit einem Material der Qualität LAGA TR Boden Z 0 wiederverfüllt. Es gelten die Spezifikationen zum eingeschränkten Einbau unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen nach LAGA.

Nach erfolgter Sanierung und Realisierung der geplanten Nutzung existiert aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und keine weitere

Grundwassergefährdung. Die geplanten Nutzungstypen sind aus Sicht des Gutachters bedenkenlos realisierbar.¹

Die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt der Aufsicht des Rhein-Sieg-Kreises. Dessen Umsetzung ist durch die Verbindlichkeitserklärung vom 13.01.2010 wirksam festgelegt.

Der Sanierungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Tiefergehende Informationen können hier eingesehen werden.

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Durch die geplante Bebauung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Der Boden weist im gesamten Plangebiet eine hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad auf, so dass von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden im Falle einer erneuten Bebauung ausgegangen werden kann.

Bewertung: nicht erheblich, sofern im Fall der angestrebten Bebauung die im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen umgesetzt werden und somit – zumindest in Teilbereichen – eine Verbesserung für die Schutzgüter erzielt werden kann.

2.1.2 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Durch die vorliegende Bauleitplanung können Beeinträchtigungen durch den anlagenbezogenen Verkehr (Kundenverkehr zu und von den Stellplätzen und Anlieferung) und sowie den anlagebedingten Lärm (Kühlaggregate u.ä.) hervorgerufen werden.

Zwecks Klärung der immissionschutzrechtlichen Situation ist das Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt worden. Durch die schalltechnische Immissionsprognose wurden die zu erwartenden Betriebsgeräuschemissionen der geplanten einzelhandelsrelevanten Nutzungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Grundlage dienten dabei die Kriterien der TA Lärm.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ im Teil A der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Weiterhin waren mögliche Auswirkungen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße (Barbarastraße) Untersuchungsgegenstand. Die Berechnung zeigt in diesem Fall keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation werden nicht notwendig.

Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können hier entnommen werden.

¹ Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastraße 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009, Seiten 57 bis 59

Fluglärm

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Teil A der Begründung, Kapitel 7.10 „Fluglärm“ verwiesen.

Bewertung: nicht erheblich

Gesamtbeurteilung der Auswirkungen

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen können wesentliche bzw. erhebliche Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist allerdings die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels). Auf diese Weise können für das Schutzgut Bevölkerung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Hingegen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser mit der angestrebten Bebauung eine Verbesserung zu erwarten.

Zwingende Voraussetzung für die Bebauung und eine verträgliche Nutzung ist die Umsetzung der im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen. Mit der „Beseitigung“ der Altlasten aus der früheren Nutzung und einer Reduzierung der Versiegelungsfläche (zumindest im Teilbereich Wohnen) gegenüber der ursprünglichen Nutzung ist sogar eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten.

Die Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 angeführten Fachgutachten zeigt, dass eine umweltverträgliche Planung möglich ist. Voraussetzung für diese Einstufung ist allerdings, dass die vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen umgesetzt werden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung zeichnen sich für das ehem. Betriebsgelände 2 Szenarien ab:

1. Innerstädtische ungenutzte Brache mit fortschreitender Verbuschung und Fortbestand der im Sanierungsplan dargestellten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, verursacht durch die Altlasten aus der ehem. gewerblichen Nutzung.
2. Bauliche Nutzung von Teilbereichen des Plangebietes, für die über die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB Baurecht geschaffen werden könnte. In diesem Fall könnte ebenfalls eine Verbesserung der bisherigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen, da der Sanierungsplan in Teilen greifen würde. Zudem würde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die gegenüber der bisherigen Gewerbenutzung eine geringere Flächenversiegelung aufweist.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das bisherige Maß der ursprünglichen Nutzung hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Unter Berücksichtigung des Planungsziels nach Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung im Stadtteil Stallberg sowie den vorliegenden Ergebnissen der einzelhandelsrelevanten Untersuchungen erübrigt sich eine Standortalternativendiskussion. Zudem wird dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (= Innen- statt Außenentwicklung) entsprochen. Ein zusätzlicher Verbrauch von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen kann somit vermieden werden. Aus umweltrelevanter Sicht ist die städtebauliche Entwicklung positiv, da die vorhandenen Altlasten mit Umsetzung der Folgenutzung beseitigt werden.

Plangebiet

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung ist die im Plangebiet vorgenommene Gliederung sinnvoll. Die Anordnung der Einzelhandelseinrichtung erfolgt zur Zeithstraße, deren Bebauung im Wesentlichen durch die Mischnutzung geprägt ist. Insofern ist aufgrund der Nutzung sowie der Funktion der Zeithstraße als Hauptsammelstraße eine gewisse Beeinträchtigung vorhanden.

Eine Verschiebung in den westlichen Teil des Betriebsgrundstücks ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Dies würde eine Ausweitung der Beeinträchtigung insbesondere durch den anlagenbezogenen Verkehr in rein durch die Wohnnutzung geprägten Bereich bedeuten. Außerdem kann durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad im Teilgebiet „Einzelhandel“ eine Verbesserung der Altlastenproblematik erfolgen (siehe hierzu Sanierungsplan).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1 a (2) und (3) verankerten Planungsleitziele unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen. Des Weiteren dienten Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 genannten Gutachten für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen.

Sonstige tiefergehende Gutachten liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht vor.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das Anpflanzen von Bäumen auf dem künftigen Betriebsgrundstück im Sondergebiet ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen erfolgt eine Überprüfung der Anpflanzungen.

Die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt der Aufsicht des Rhein-Sieg-Kreises. Dessen Umsetzung ist durch die Verbindlichkeitserklärung vom 13.01.2010 wirksam festgelegt.

Außerdem wird auf die Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Höhne GbR, Wissen, nach Verwertung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Areals der chemischen Fabrik Kepec.

Gemäß den Vorstellungen des Investors sollen auf der Brachfläche einzelhandelsrelevante Nutzungen sowie die Wohnbebauung angesiedelt werden.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Gewerbebrache ermöglicht werden.

Gemäß Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Daher ist zunächst der Siegburger Flächennutzungsplan zu ändern, der den Bereich des ehemaligen Werksgeländes noch als „Gewerbliche Baufläche“ (G) darstellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen für den nördlichen Bereich in „Wohnbaufläche“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO, für den südlichen Bereich in „Sondergebiete“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortimente“ mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 0,23 m² pro m² Grundstücksfläche (GF) geändert werden. Die zulässige Verkaufsfläche verteilt sich auf die einzelnen Sortimente wie folgt: Vollsortimentbetrieb 0,17 m² VK je m² GF, Getränkefachmarkt 0,046 m² VK je m² GF, sonstige Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten 0,019 m² VK je m² GF.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

So ist die Planungsabsicht über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8 BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune die das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet zu berücksichtigen hat. Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen.

Weiterhin wird mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung den raumordnerischen Vorgaben entsprochen. So weist der Landesentwicklungsplan der Stadt Siegburg die Funktion eines Mittelzentrums und somit eine zentrale Versorgungsaufgabe zu.

Mit der beabsichtigten Ausweisung von Wohnbauflächen will die Stadt zum Einen ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches in § 1 (6) Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden u.a. die

Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete, nach Möglichkeit der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die planende Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Für die Ausweisung von Baugrundstücken spricht u.a. die Lagegunst der Stadt im Ballungsraum Köln/ Bonn sowie die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren.

Die vorliegende Bauleitplanung ist weiterhin über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu rechtfertigen. Hier wird eine im Siedlungszusammenhang gelegene Brachfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die angestrebte Erneuerung wird eine Anhebung und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion des innerörtlichen Bereichs von Siegburg-Stallberg zur Folge haben.

Ebenso wird die angestrebte Wiedernutzung der Gewerbebrache zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung führen. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr.2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.

Schließlich steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu geben ist.

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen können wesentliche bzw. erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Bevölkerung bzw. menschliche Gesundheit eintreten. Diese werden hervorgerufen durch den anlagenbezogenen Verkehr der Einzelhandelseinrichtung. Hingegen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser mit der angestrebten Bebauung eine Verbesserung zu erwarten. Zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist die Umsetzung der im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen. Mit der „Beseitigung“ der Altlasten aus der früheren Nutzung und einer Reduzierung der Versiegelungsfläche (zumindest im Teilbereich Wohnen) gegenüber der ursprünglichen Nutzung ist sogar eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten.

Die Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 angeführten Fachgutachten zeigt, dass eine umweltverträgliche Planung möglich ist. Voraussetzung für diese Einstufung ist allerdings, dass die vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen umgesetzt werden.

3.4 Umweltrelevante Abwägungsinhalte

In der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB wurde 1 Stellungnahme vorgetragen. Diese hatte die fußläufige Anbindung von der Zeithstraße in Richtung Rothenbacher Straße, eine fahrmäßige Erschließung des Plangebietes über die Rothenbacher Straße sowie mögliche Beeinträchtigungen der Marktansiedlungen auf die Umgebungsbebauung zur Folge. Im Hinblick auf die vorgebrachten Anregungen möglicher Lärmauswirkungen des geplanten Marktes konnte auf die erstellten schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies verwiesen werden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB hatte der Rhein-Sieg-Kreis auf die immissionsschutzrechtliche Situation verwiesen, die durch das Nebeneinander von Schulsportplatz, Schule und geplanten Markt entstehen kann. Es wurde eine

Berücksichtigung in Form einer Sonderbeurteilung gemäß Ziffer 3.2.2 der TA Lärm für sinnvoll erachtet.

Weiterhin wurden Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz vorgetragen. Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Abfallwirtschaft, wonach der Einbau nicht güteüberwachte Recyclingbaustoffe nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist und der Einbau von güteüberwachtem RCL-Material der Güteklasse I der Anzeigepflicht beim Rhein-Sieg-Kreis unterliegt, berühren grundsätzlich nicht den Aufgabenbereich der Bauleitplanung. Um jedoch den nachfolgenden Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren einen rechtzeitigen Hinweis auf die angeführten fachplanerischen Belange geben zu können, wurde in die Textfestsetzungen unter Ordnungsbuchstabe C „Hinweise“ ein Hinweis aufgenommen.

*In der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (2) BauGB wurde keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Inhalt vorgetragen.*

*In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB hatte der **Rhein-Sieg-Kreis** erneut Anregungen zur immissionsschutzrechtlichen Situation angeführt. Insbesondere wurde auf die Notwendigkeit einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm, eine Abrundung der festgesetzten Zusatzkontingente auf ganze Dezibelwerte entsprechend A.2 des Anhangs A der DIN 45691 sowie auf die Nachtzeitverschiebung unter Verweis auf die Stellungnahme vom 06.04.2010 hingewiesen. Unter Verweis auf die erstellten Schallgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen wurde der Nachweis geführt, dass diese Belange in der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt wurden bzw. der Anregung nach Abrundung der Zusatzkontingente wurde entsprochen.*

Ebenso wurden die vorgebrachten artenschutzrechtlichen Belange der Maßstabebene des Bebauungsplans entsprechend behandelt. Ein weiterer planerischer Handlungsbedarf wurde aufgrund der vorgetragenen Anregungen nicht ausgelöst.

*Der **Flughafen Köln Bonn** hatte auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen IV (LEP IV NRW) und innerhalb des Fördergebietes des Flughafens Köln Bonn für das Maßnahmenprogramm „Passiver Schallschutz“ hingewiesen. Neubauvorhaben im Nachtschutzgebiet werden nicht vom Schallschutzprogramm des Flughafens Köln Bonn erfasst. Das Plangebiet liegt im Toleranzbereich für An- und Abflüge, so dass Fluglärm auftreten kann.*

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes wurde ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, wonach Vorkehrungen zur Vermeidung von Einwirkungen aus dem Fluglärm in Form von Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen, zu treffen sind. Insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen soll sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird. Es soll ein Bauschalldämmmaß von R'_{wRes} von 40 dB(A) vorgesehen werden.

ANLAGEN

1. Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010
 2. Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 09.04.2010
 3. Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Marktes mit Nahversorgungssortiment in Siegburg an der Barbarastrasse, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 04.01.2010
 4. Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastrasse 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009
 5. Landespflegerische Kurzstellungnahme zur Bebauungsplanung „Kepec-Gelände“, Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing. Michael Valerius, Landschaftsarchitekt AK-RLP, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, April 2010
-