



KREISSTADT SIEGBURG

Bebauungsplan Nr. 29/1

1. Änderung (Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Bereich zwischen Jägerstraße und der Reitanlage am westlichen Rand des Stadtteils Stallberg

Begründung

I. Anlass der Planänderung sowie Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich des seit 1982 in Kraft befindlichen Bebauungsplanes Nr. 29/1 befindet sich eine Altablagerung, die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nr. 5109/034 erfasst ist. Es handelt sich um einen Bereich im Umfeld der sog. Phrix-Deponien, in dem ehemals Tone und Sande abgebaut worden sind. Nach der Stilllegung wurde die Grube wiederverfüllt.

Da der Bebauungsplan keinerlei Hinweise auf vorhandene Altablagerungen und bereits durchgeführte Bodenuntersuchungen enthält, sollen die Planzeichnung und der Textteil der Satzung entsprechend ergänzt werden.

Bedingt durch die Planung eines Investors, im südlichen Bereich des Plangebietes 38 Wohnhäuser zu errichten und eine teils vorhandene Wegefläche als Erschließungsstraße auszubauen, ist darüber hinaus in der Planzeichnung eine geringfügige Änderung der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsfläche an zwei Stellen erforderlich. Es handelt sich um eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Eckbereich Jägerstraße/Planstraße, wo sechs öffentliche Stellplätze angelegt werden sollen, und um eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im mittleren Bereich der Planstraße, da an dieser Stelle eine Wendeanlage für Pkw vorgesehen ist.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

II. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 29/1 umfasst einen Bereich in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 zwischen Jägerstraße und der Bundesstraße 56 am westlichen Rand des Stadtteils Stallberg.

Die 1. Änderung erfolgt für eine ca. 27.550 m² große Teilfläche im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen Jägerstraße und der Reitanlage.

In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung mit einer schwarz gestrichelten Linie eingefasst.

III. Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan Nr. 29/1, der mit seiner Bekanntmachung am 10.02.1982 in Kraft trat, setzt im Wesentlichen Folgendes fest:

- im südlichen Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO
- im nördlichen Bereich des Plangebietes „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“
- im mittleren Bereich „Fläche für die Forstwirtschaft“ (heutige „Fläche für Wald“) und „Private Grünfläche“ (Reitanlage) sowie „Öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

IV. Planinhalt

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/1 umfasst:

1. die Aufnahme der nachrichtlichen Eintragung der „Altablagerung“ Nr. 5109/034 gem. Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“ in die Planzeichnung.
2. die Aufnahme erläuternder Hinweise zur markierten Fläche in den Textteil des Bebauungsplans.

Begründung:

Die Altlastenfläche 5109/034 ist bislang im bestehenden Bebauungsplan Nr. 29/1 nicht berücksichtigt. Gem. Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Genehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ sind diese im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Die Kennzeichnungspflicht bezieht sich auf Angelegenheiten, die für die Grundstücksnutzung wegen möglicher Gefährdungen und im Vollzug des Bebauungsplanes im Hinblick auf ggf. notwendige Maßnahmen von Bedeutung sind. Kennzeichnungen haben Hinweis- und Warnfunktion und richten sich an die am Vollzug des Bebauungsplans Beteiligten, insbesondere an Behörden, Grundstückseigentümer und Bauwillige.

Nach dem Ergebnis durchgeführter Untersuchungen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29/1 im Bereich der zur Überbauung vorgesehenen Fläche schädliche Bodenveränderungen gem. § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vor. Zur Realisierung einer gefahrlosen Nutzung durch Wohnbebauung ist im Vorfeld die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme erforderlich.

Der v. g. Investor hat hierzu nach Vorabstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - durch einen Fachgutachter einen Sanierungsplan gem. § 13 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Anhang 3 dieser Verordnung erstellen lassen. Der Sanierungsplan der Ingenieurgesellschaft mbH Mull und Partner in der Fassung vom Dezember 2005 wurde vom Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises am 10.01.2006 gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärt.

Das Sanierungskonzept sieht vor, dass die Altablagerung im Bereich des Vorhabens verbleibt und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung in ausreichender Mächtigkeit mit unbelastetem Boden abgedeckt, bzw. durch Überbauung und im Bereich der Straßen und Wege versiegelt wird. Da die Wohnhäuser ohne Keller errichtet werden sollen, ist nur ein minimaler Eingriff in die Altlast zur Baugrundvorbereitung bzw. bei der Erschließung erforderlich. Es handelt sich hierbei um eine gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG zulässige Sicherungsmaßnahme. Den Anforderungen des § 4 Abs. 3 BBodSchG wird insoweit Rechnung getragen, dass bei der Realisierung der beabsichtigten Nutzung dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Der Sanierungsplan sieht vor, dass die Sanierungsmaßnahme von einem Fachgutachter begleitet und dokumentiert wird. Abschließend wird die Durchführung der Maßnahme gemäß verbindlichem Sanierungsplan vom Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - bestätigt.

Der Sanierungsplan ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

3. eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Bereichen „A“ und „B“ in der Planzeichnung.

Begründung:

Bedingt durch die Planung des v. g. Investors, im südlichen Bereich des Plangebietes 38 Wohnhäuser zu errichten und eine teils vorhandene Wegefläche als Erschließungsstraße auszubauen, wurde im März 2006 ein Erschließungsvertrag zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Abwasserwerk der Kreisstadt Siegburg und dem Erschließungsträger geschlossen. Gem. *Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 29/1* wird an zwei Stellen eine geringfügige Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Die Planung sieht eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Eckbereich Jägerstraße/Planstraße vor. Hier sollen sechs öffentliche Pkw-Stellplätze im Randbereich der Fahrbahn angelegt werden. Die Ausweisung öffentlicher Stellplätze ist erforderlich, da die zusätzlichen Parkierungsflächen im Plangebiet im Rahmen der geplanten Bebauung dringend benötigt werden. Gleichzeitig soll die öffentliche Verkehrsfläche im mittleren Bereich der Planstraße erweitert werden, da an dieser Stelle die Errichtung einer Wendeanlage für Pkw vorgesehen ist. Laut Erschließungsvertrag sollen sowohl die geplante öffentliche Verkehrsfläche als auch die geplanten Pkw-Stellplätze bituminös befestigt werden. Da es sich um verhältnismäßig kleine Flächen handelt und die ursprünglich vorhandenen Grünflächen als ökologisch wenig wertvoll einzustufen sind, kann auf die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29/1 bleiben bestehen.

V. Umweltprüfung

Da die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchgeführt werden muss, entfällt auch die Anwendung folgender Vorschriften:

- Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- Überwachung von Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4c BauGB.

Durch die beabsichtigten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes Nr. 29/1 werden die Umwelt-Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

VI. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

VII. Anlagen

Sanierungsplan – Bauvorhaben Jägerstraße in Siegburg Stallberg
(Bericht vom Dezember 2005)

Auftraggeber: Lukas & Partner Immobilien GmbH
Pfarrer-Kenntemich-Platz 4
D - 53840 Troisdorf

Auftragnehmer: Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Hauptniederlassung Köln
Widdersdorferstr. 190
D - 50825 Köln

Siegburg, 03.05.2007

Im Auftrag:
gez. Döring
Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abteilung Stadtplanung