

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58/4

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich
- III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
- V. Flächen mit Bodenbelastungen
- VI. Schutz von Natur und Landschaft
- VII. Sonstige Fachplanungen
- VIII. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt einen Bereich zwischen Lindenstraße und Siegdamm/Mühlengraben im Gewerbegebiet Zange I mit einer Gesamtfläche von ca. 5,7 ha.

Die Plangeietsgrenze ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Ein Großteil des Plangebietes wird bisher durch den Bebauungsplan 58/1 aus dem Jahr 1985 bestimmt, der eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Kläranlage, und ein Industriegebiet (GI) festsetzt. Die Nutzung der Kläranlage ist bis auf ein Regenrückhaltebecken aufgegeben. Eine Nutzung als GI findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt.

Teilflächen des Kläranlagengeländes werden zur Zeit als Laublagerplatz genutzt.

Das Gebiet ist durch Bodenverunreinigungen vorbelastet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet gewerbliche Baufläche (G) bzw. Industriegebiet (GI) und Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar.

Damit die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, wird dieser entsprechend geändert.

Das Verfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der erforderlichen Darstellung Sondergebiet (SO) und G anstelle von GE und GI ist eingeleitet. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB wird parallel mit der zum Bebauungsplan Nr. 58/4 durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden,

dass nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Da die bisherige Nutzung des Plangebietes zum Teil brachgefallen ist (Bereich der Kläranlage) und zum Teil nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan eingetreten ist (GI), soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 58/4 eine geordnete städtebauliche Nutzung des Geländes ermöglicht werden. Voruntersuchungen haben ergeben, dass sich das Plangebiet von seiner Größe und Lage im Stadtgebiet zur Ansiedlung eines Baumarktes eignet. Negative Auswirkungen auf die Siegburger Einzelhandelsstruktur sowie auf die der Region sind bei Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente eines solchen Vorhabens nicht zu befürchten.

Um einen Baumarkthandelsstandort im Plangebiet zu entwickeln, werden zwei Sondergebietsflächen festgesetzt. Die Überbaubarkeit der fast gesamten SO-Fläche soll den möglichen Baumarktbetreibern bei der Erstellung der Gebäude hinsichtlich der Lage und Art der Gebäude mehrere Möglichkeiten offen halten. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „Baumarkt mit Heimwerkermarkt /Gartencenter“ hat zum Ziel, den Baumarktstandort durch übliche ergänzende Unternehmen wie Gartencenter und/oder Heimwerkermarkt zu stärken. Es ist ebenfalls möglich, alle hier genannten Sparten durch einen Markt anzubieten.

Für die Grundstücke zwischen SO und der Lindenstraße wird Gewerbegebiet (GE) anstelle des bisherigen Industriegebietes (GI) des Bebauungsplans Nr. 58/1 festgesetzt. Damit wird der tatsächlichen und künftig gewollten Entwicklung dieses Bereichs entsprochen.

Die noch benötigte Fläche für Entsorgungsanlagen bleibt bestehen. Eine Überbaumöglichkeit weiterer Anlagen soll in Abstimmung mit den Versorgungsträgern ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung höherwertiger Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks soll zugleich die Beseitigung bzw. Sanierung der Altlasten im Bereich des SO ermöglicht werden.

IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

IV.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan 58/4 setzt in seinem westlichen Bereich zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Heimwerkermarkt / Gartencenter“(SO) fest und in seinem östlichen Bereich zwei Gewerbegebiete (GE).

Außerdem wird im südwestlichen Plangebiet eine Teilfläche als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt und der vorhandene Siegdamm durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert.

Vor Beschluss zum Aufstellen des Bebauungsplans 58/4 wurde eingehend untersucht, inwieweit von einem Baumarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche Auswirkungen i. S. des § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Hierzu wurde durch die GMA ein Gutachten erstellt und mehrere Gespräche mit der Bezirksregierung

geführt, die IHK ist ebenfalls gehört worden. Als Ergebniss dieser Gespräche wurde festgehalten, dass der Standort aufgrund seiner guten verkehrstechnischen Anbindung für ein solches Vorhaben geeignet ist und dass bei Begrenzung der zentrenrelevanten Nebensortimente eines solchen Marktes Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. (3) BauNVO nicht zu erwarten sind. Die landesplanerische und städtebauliche Vertretbarkeit des Vorhabens wurde unter obigen Gesichtspunkten und bei Festsetzung der für den Baumarkt vorgesehenen Flächen als Sondergebiet von der Bezirksregierung bestätigt.

IV.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen SO werden mit der Zweckbestimmung „Baumarkt mit Heimwerkermarkt / Gartencenter“ festgesetzt. Unter den Nummern 1.1 bis 1.3 wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb der SO Flächen begrenzt:

Die Verkaufsfläche darf nicht größer als 13.500 qm sein, mit dieser Begrenzung ist die landesplanerische Verträglichkeit zukünftiger Vorhaben auf den Flächen der SO gesichert.

Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente wird für bestimmte Warengruppen auf max. 700 qm begrenzt, dabei darf diese je Warengruppe nicht größer als 200 qm sein.

Diese Festsetzungen dienen dazu, Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Das Entstehen einer eigenständigen Fachmarktabteilung mit zentrenrelevanten Warengruppen innerhalb des Sondergebietes Baumarkt mit Heimwerkermarkt/Gartencenter soll dadurch ausgeschlossen werden.

Die unter 1.4 und 1.5 der textlichen Festsetzungen getroffenen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes dienen dem Schutz der nahe gelegenen Wohnbebauung auf dem Brückberg und entsprechen dem bisher geltenden Recht des Bebauungsplanes 58/1.

IV.3 Maß der baulichen Nutzung

Im SO und GE wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen Grundflächenzahl 0,8, maximal zweigeschossige Bauweise und durch die Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 12 m sowie der Firsthöhe auf maximal 15 m begrenzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf um ein Geschoss erhöht werden, wenn der durch die Höhenbegrenzung vorgegebene Rahmen nicht überschritten wird.

Mit diesen Maßen wird der Rahmen des bisher geltenden Bebauungsplans 58/1 überschritten, um den bei größeren Hallen notwendigen Geschosshöhen Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird die mögliche Kubatur der zulässigen Gebäude im GE durch die maximale Baumassenzahl 6,0 begrenzt mit dem Ziel, den Charakter des bestehenden Gewerbegebietes zu erhalten und für Betriebe in dieser Größenkategorie zu sichern.

IV.4 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so großzügig festgesetzt, dass für die zukünftige Entwicklung hinsichtlich der Gebäudekonzeption auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Spielraum bleibt. Sowohl für SO als auch GE wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll einer Vereinzelung der Gebäude entgegengewirkt werden, um eine bessere Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten.

IV.5 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Sicherung des vorhandenen Siegdamms. Als Hinweis wird unter der Nummer 3 aufgenommen, dass im Baugenehmigungsverfahren die Vorschriften der Deichschutzverordnung zu beachten sind. Anträge für erforderliche Genehmigungen und Befreiungen sind dem Staatlichen Umweltamt Köln vorzulegen.

IV.6 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die örtliche Hauptverkehrsstraße zwischen Lindenstraße und dem Anschluss an die Landesstraße L 332. Eine Verbindung an die überörtliche Bundesstraße B 56 und Autobahn A 560 ist damit gegeben.

Bereits im Zusammenhang mit den Planungen zur L332 sind die aus der Erschließungsfunktion der Straße resultierenden zusätzlichen Belastungen für den überörtlichen Verkehr untersucht und mit dem RSBA Bonn abgestimmt worden. Insoweit sind die aus der geplanten Entwicklung resultierenden Verkehrsbelastungen schon berücksichtigt und mit dem überörtlichen Verkehrssystem vereinbar.

Zur Erschließung der SO werden Stichstraßen in die Gebiete als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die weitere Organisation der inneren Erschließung der SO soll den zukünftigen Betreibern überlassen bleiben. Damit soll eine Offenheit der Festsetzungen gegenüber unterschiedlichen Betriebsformen gesichert werden.

IV.7 Ver- und Entsorgung

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet was die Schmutzwasserfracht anbetrifft, mit eingerechnet.

Die auf der Grundlage der Netzplanung seinerzeit eingerechnete Fläche wurde so dimensioniert, dass das Schmutzwasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann. Damit kann seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes garantiert werden.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers textliche Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in den Mühlengraben.

V. Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 58/4 befindet sich eine Altlast, die gemäß § 28 (4) LAbfG im Altlastenkataster des Kreises Siegburg registriert und geführt wird.

Altstandort 5109/29

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Bereich des ehemaligen Kläranlagengeländes der Stadt Siegburg in Siegburg Zange. 1985 und 1999/2000 sind durch das Ing.-Büro Jossen & Spitzlei umweltgeologische Untersuchungen des Kläranlagengeländes durchgeführt worden. Die Sondierbohrungen zeigten in Teilbereichen des KA-Geländes künstliche Auffüllungen mit Rechengut und Klärschlämmen an. Dabei ist eine Mächtigkeit dieser Schichten bis zu 3,50 m unter OK Gelände festgestellt worden. Desweiteren wurden Methangaskonzentrationen festgestellt, die eine Konzentration bis 35 Vol-% erreichen. Deshalb wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Zur Behandlung erfolgen textliche Festsetzungen und Hinweise.

VI. Schutz von Natur und Landschaft

Mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen. Schutzgebiete i.S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/4 nicht. Die hier durch die überbaubare Grundstücksfläche und hohe GRZ zulässige Versiegelung von Grund und Boden dient unter anderem auch der Sicherung der im Boden befindlichen Altlasten. Gleichzeitig wird durch eine hohe Ausnutzung der Flächen mit dem Boden sparsam umgegangen. Durch diesen Bebauungsplan soll eine bereits erschlossene Fläche nachhaltig einer neuen Nutzung zugeführt werden und dadurch auch dem Bodenverbrauch an anderer noch nicht erschlossener Stelle entgegengewirkt werden.

Die unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Begrünungsmaßnahmen dienen der Entwicklung von Natur und Landschaft.

VII. Sonstige Fachplanungen

In Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft ist der weitere Umgang mit den auf dem Gelände der SO- Flächen befindlichen Bodenverunreinigungen besprochen worden. Danach werden diese Verunreinigungen vor einer erneuten Bebauung entweder entfernt und entsorgt oder beim Verbleiben im Boden durch einen Sanierungsplan dauerhaft gesichert. Dieser Sanierungsplan wird durch ein Fachbüro erstellt und wird Bestandteil eines öffentlich rechtlichen Sanierungsvertrages zwischen dem Rhein-Sieg-Kreis, der Stadt und zukünftigen Käufern der SO-Fläche.

VIII. Kosten und Finanzierung

Durch den Straßenausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden. Gegebenenfalls erfolgt auch der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Grunderwerb ist nicht erforderlich. Alle notwendigen Maßnahmen sollen durch künftige Betreiber durchgeführt und finanziert werden.

Wird eine Übernahme durch Anschluss an das öffentliche Straßennetz möglich bzw. notwendig, kann die Straße gewidmet werden.

Aufgestellt:
Siegburg, den 30.10.2001
Im Auftrag:

(Guckelsberger)