

Gemäß BauGB / BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In den Sondergebieten (SO) ist insgesamt eine Verkaufsfläche (Definition gemäß Einzelhandelserlass vom 07.05.1996) von höchstens 13.500 qm zulässig.

1.2 Innerhalb der o.a. höchstens zulässigen Verkaufsfläche werden die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente wie folgt beschränkt:

Für die Warengruppen

- Baubezogene Haushaltswaren (z.B. Besen)
- Bilder und Bilderrahmen
- Kreativmarkt Sortimente (z.B. Bücher, Papier, Bastelzubehör usw.)
- Weitere bau- und gartenmarkttypische Randsortimente (z.B. Do-ityourself – Literatur)

sind zusammen höchstens 700qm Verkaufsfläche zulässig.

Dabei sind für jede einzelne der genannten Warengruppen höchstens 200 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Im Sinne von § 1 (4) bis (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die Betriebsarten und Anlagen gemäß den Abstandsklassen I bis V 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.

1.4 Im GE sind Betriebsarten und Anlagen gemäß der Abstandsklasse VI 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 vorzulegenden genauen Antragsunterlagen gewerbeaufsichtlich schlüssig zu prüfen und nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Höhen von Gebäuden:

Die zulässige maximale Wandhöhe über Bezugspunkt beträgt 12 m. Die maximale Firsthöhe über Bezugspunkt beträgt 15 m. Bei der Bestimmung der Wandhöhe ist entsprechend § 6 BauONRW zu verfahren. Der Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenmitte, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist.

2.2 Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse kann ausnahmsweise um ein Geschoss erhöht werden, wenn die maximale Höhe (s. unter 2.1) nicht überschritten wird.

3. Begrünungsmaßnahmen

3.1 Die nicht bebauten und befestigten Freiflächen sind mit Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen zu begrünen

3.2 Flächen für Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16- 18 cm je angefangene 20 Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheiben müssen die fachlich erforderlichen offenen Flächen aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

3.3 Die Begrünung von Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

4. Kampfmittelbeseitigung

Vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Baugrundstückes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich (s. Hinweis Nr.1).

5. Abwasser

5.1 Die Beseitigung des Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist mit der GKD und dem Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft - (wasserrechtliche Erlaubnis) abzustimmen.

5.2 Lage, Art und Umfang von Anlagen und Teilen der Abwasserbeseitigungsanlage (Kanäle, Becken, Pumpstationen usw.) sowie deren Zugänglichkeit sind in Abstimmung mit dem Abwasserwerk der Stadt (Gesellschaft für Kommunale Dienstleistungen -GKD-) bei der Planung und Ausführung zwingend zu beachten.

6. Maßnahmen zur Beseitigung von Niederschlagswasser

6.1 Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in den Mühlengraben zu erfolgen. Die Ausnahmetatbestände des § 51 LWG gelten entsprechend.

6.2 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist erst nach einer Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Altstandortproblematik zulässig (siehe auch 7 und Hinweis Nr. 4).

7. Altlasten

Teilflächen des Plangebietes liegen im Bereich des Altstandortes des ehemaligen Kläranlagengeländes der Stadt Siegburg. Dieser Standort ist im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Registrier-Nr.5109/29 erfasst. Die Bereiche werden gemäß § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

Bei Errichtung von Gebäuden sind ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen zu berücksichtigen. Diese Aussagen beziehen sich nicht nur auf die potentielle Umweltgefährdung sondern auch auf die Standsicherheit der geplanten baulichen Einrichtungen sowie auf angetroffene Bodenverunreinigungen bzw. Boden-Luft-Belastungen.

Alle baulichen Maßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Wird daraufhin nur eine Sicherung einer Altlastenstandortfläche vorgenommen, ist dem Rhein-Sieg-Kreis – Amt für Gewässerschutz- und Abfallwirtschaft - gutachterlich nachzuweisen, dass von dem angrenzenden bzw. überbauten Altlastenstandortbereich keine Gefahr auf das beabsichtigte Vorhaben ausgeht. (siehe auch Hinweis Nr. 2)

Regelungen zum Umgang mit den Altlasten werden im Sanierungsplan fixiert.

In Baugenehmigungen ist eine gezielte fachgerechte Vorgehensweise bezüglich der Entsorgungs- und Verwertungswege für die anfallenden Aushubmassen als Auflage aufzunehmen unter gutachterlicher Begleitung.

1. 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.

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.

2. Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster der Altstandort 5109/29 (teilweise) registriert und geführt.

3. Deichschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorschriften der Deichschutzverordnung zu beachten. Anträge für erforderliche Genehmigungen und Befreiungen sind dem Staatlichen Umweltamt Köln vorzulegen.

4. Beseitigung des Niederschlagswassers

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bzw. den Mühlen-graben ist beim Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Gewässerschutz- und Abfallwirtschaft - gemäß § 7 WHG ein Erlaubnis-antrag zu stellen. Diesem ist bei Versickerungen in das Grundwasser ein hydrologisches Gutachten beizufügen.

Versickerung des Niederschlagswasser ist nur eingeschränkt möglich; Es besteht keine Versickerungsmöglichkeit in der alten Klärschlammablagerung.