

# Kreisstadt Siegburg

---

## 72. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich zwischen der Straße Im Spargelfeld, dem Antoniusweg und der Liebfrauenkirche im Stadtteil Kaldauen

### Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis:

#### Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bisherige und geplante Nutzung
  - 3.1. Bisherige Nutzung
  - 3.2. Künftige Nutzungen und Bebauungskonzept
4. Verkehr
  - 4.1. Verkehrliche Erschließung
  - 4.2. Ruhender Verkehr
5. Übergeordnete Planung
  - 5.1. Regionalplan
6. Planungsvorgaben
  - 6.1. Planungsrechtliche Situation
7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
  - 7.1. Derzeitige Darstellung
  - 7.2. Änderung der Darstellung
  - 7.3. Landesplanerische Abstimmung
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1. Ergebnisse Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag
  - 8.2. Ersatzgeldzahlung für den Eingriff in Natur und Landschaft (monetärer Ausgleich)
9. Hinweise
  - 9.1. Kampfmittelbeseitigung
  - 9.2. Archäologische Bodendenkmale
  - 9.3. Fluglärm
  - 9.4. Abfallwirtschaft
  - 9.5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen

#### Teil B

Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag  
Ingenieurbüro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, Königswinter  
Stand: November 2015

#### Anlagen

1. Artenschutzprüfung (ASP), Büro Strix, Bonn, Juni 2015
2. Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung, archäologie.de, Duisburg, Juli 2015

## Teil A

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegburg ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 64/3. Gemäß den Vorstellungen der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius, Siegburg, soll auf einer für kirchliche Zwecke nicht mehr benötigten Teilfläche aus den Flurstücken Nr. 1025 und 1247 in der Gemarkung Braschoß, Flur 32, zwischen den Straßen Im Spargelfeld, dem Antoniusweg und der Liebfrauenkirche im Stadtteil Kaldauen eine familienfreundliche Wohnbebauung entstehen.

Die Kirchengemeinde beabsichtigt, auf der freien Grundstücksfläche westlich angrenzend an die Liebfrauenkirche ein städtebauliches Konzept umzusetzen und zehn freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Satteldach zu errichten, die sich vom städtebaulichen Maßstab in die Umgebung einfügen sollen. Die späteren Baugrundstücke sollen im Erbbaurecht vergeben werden. Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Kirchengemeinde die Firma EHP Wohnbau GmbH aus Siegburg, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Michael Lehmacher, ausgewählt. Die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendigen Fachplanungen wurden in Abstimmung mit der Verwaltung an qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros vergeben. Die Kosten für notwendige Aufwendungen innerhalb des Aufstellungs-/Änderungsverfahrens werden von der kath. Kirchengemeinde St. Servatius, Siegburg, getragen.

Derzeit widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der aufgrund dessen folgendermaßen geändert werden soll:

- „Wohnbauflächen“ (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

anstelle:

- „Flächen für Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Zur Bewertung des durch die geplante Baumaßnahme zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, sind die artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes sowie ein Umweltbericht notwendig.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes umfasst eine ca. 5.100 qm große Fläche im Stadtteil Kaldauen, Gemarkung Braschoß, Flur 32 und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße Im Spargelfeld
- im Osten durch den Fußweg, der die Römerstraße mit dem Antoniusweg verbindet,
- im Süden durch den Antoniusweg selbst und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung zwischen der Straße Im Spargelfeld und dem Antoniusweg

Die Grenze des Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich (DGK5)

### 3. Bisherige und geplante Nutzung

#### 3.1. Bisherige Nutzung

Das Plangebiet ist bisher weitestgehend unbebaut. Im nördlichen Bereich befinden sich an der Straße Im Spargelfeld zwei Wohngebäude, die innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ errichtet wurden.

An das Plangebiet schließt nördlich der Straße Im Spargelfeld eine eingeschossige Atriumwohnbebauung an. Nach Süden und Westen wird das Umfeld des Gebietes durch freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser bestimmt. Im Eckbereich Antoniusweg/ Marienstraße befindet sich ein mehrgeschossiger Wohnkomplex.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Liebfrauenkirche Kaldauen. Sie wurde in den Jahren 1958 bis 1959 erbaut und durch den Weihbischof Cleven am 7. Mai 1959 geweiht. Neben dem eigentlichen Kirchengebäude sind dort auch das Pfarramt und Veranstaltungsräume untergebracht.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch Wiesenflächen geprägt. Im Bereich des Antoniusweges bestehen neun Esskastanien, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Siegburg fallen. Die übrigen Bäume im Plangebiet stellen insbesondere Nadelbäume dar, die nur einen eingeschränkten ökologischen Wert besitzen.



Abbildung 2: Luftbild (2013)

### 3.2. Künftige Nutzungen und Bauungskonzept

Das Konzept der katholischen Kirchengemeinde St. Servatius, Siegburg, sieht an diesem Standort die Realisierung von familienfreundlicher Wohnbebauung vor.

Es ist geplant, begleitend zur Straße Im Spargelfeld vier freistehende Einfamilienhäuser zu realisieren. Weitere sechs Einfamilienhäuser sollen über eine neu zu errichtende Stichstraße, die vom Antoniusweg aus in das Plangebiet geführt wird, gebaut werden.

Die Gebäude sollen im KfW70-Standard, bezogen auf die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), errichtet werden. In diesem Zusammenhang werden auch Wärmepumpen verwendet, die die Grundlage für ein modernes, dezentral auf die jeweiligen Baugrundstücke bezogenes Energiekonzept darstellen.

Ein KfW-Effizienzhaus 70 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 70 % eines vergleichbaren Neubaus nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014).

Die Gebäude sollen eine Höhe von einem Vollgeschoss mit ausgebautem Satteldach nicht überschreiten. Damit wird der städtebauliche Maßstab, der sich aus der umgebenden Bebauung ableitet, gewahrt.

Die Baugrundstücke besitzen eine Größe von ca. 340 bis 410 qm. Damit wird eine zeitgemäße Verdichtung der Wohnbebauung und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die Grundstücke werden von der Kirchengemeinde in Erbbaurecht vergeben.



Abbildung 3: städtebaulicher Entwurf

## 4. Verkehr

### 4.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die Straße Im Spargelfeld als auch über den Antoniusweg erschlossen. Der Verkehr verteilt sich über den Buchenweg und die Marienstraße in Richtung der Kaldauer Hauptstraße. Sie stellt die übergeordnete Verkehrsanbindung für den Stadtteil Kaldauen zur Wahnbachtalstraße (L316) und der Zeithstraße in Richtung Siegburger Innenstadt dar.

Die Buslinie 510 verkehrt überwiegend im 15- Minuten- Regeltakt an der Haltestelle „Kaldauer Post“ an der Kaldauer Hauptstraße zwischen dem ICE- Bahnhof Siegburg/Bonn und dem Bahnhof Hennef.

Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt für den nördlichen Teil des Plangebietes von der Straße Im Spargelfeld. Die beiden östlichen Gebäude sind über eine private Zuwegung als private Verkehrsfläche erreichbar.

Die Gebäude westlich des Kirchenbauwerks werden über eine private Stichstraße mit einer Breite von 5,50 Metern erschlossen, die in einer Wendeanlage für PKW endet. Am Straßenanfang wird ein Müllsammelplatz für den Abfuhrtag vorgesehen, sodass die RSAG AöR die Stichstraße nicht befahren muss.

### 4.2. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll in Garagen/ Carports und auf offenen Stellplätzen im Bereich der privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Die geplante Stichstraße ist so dimensioniert, dass neben der Möglichkeit der Baumpflanzung auch Stellplätze für Besucher darin untergebracht werden können.

## **5. Übergeordnete Planung**

### 5.1. Regionalplan

Die Änderungsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt ist.

## **6. Planungsvorgaben**

### 6.1. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64/1 vom 11.12.1970. Dieser setzt für die Grundstücksfläche „Fläche für den Gemeinbedarf“ fest mit der Zweckbestimmung „Katholische Kirche“. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde über eine großzügige Mantelbaugrenze definiert.

Um eine neue Bebauung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgt (Bebauungsplan Nr. 64/3).

Die maßstabgebende Wohnbebauung im westlichen Anschluss an das Plangebiet wurde als „Reines Wohngebiet“ (WR) mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise, einer GRZ von 0,3 und einer maximalen Dachneigung von 30 Grad festgesetzt.

## **7. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

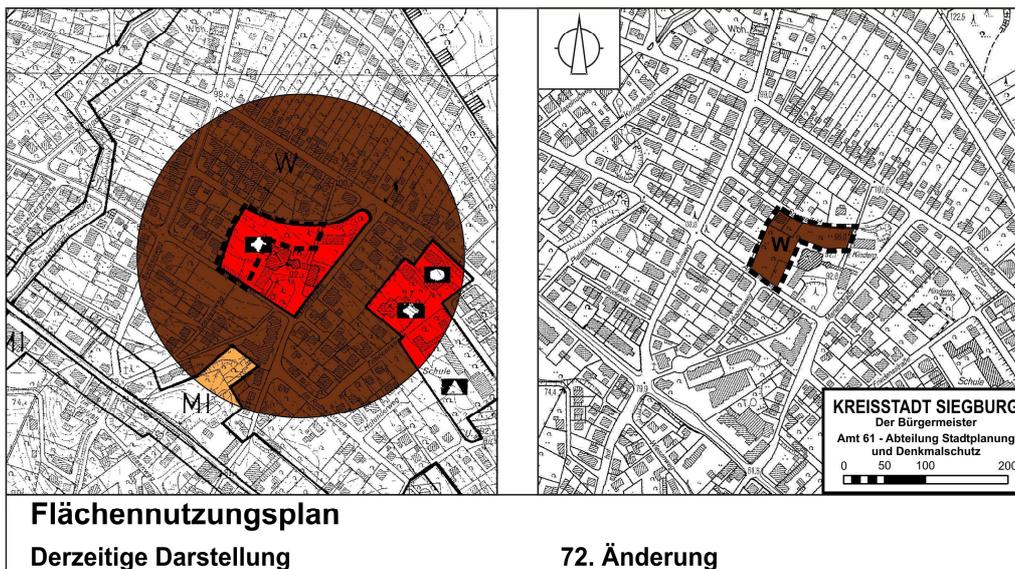
### 7.1. Derzeitige Darstellung

Der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP), wirksam seit dem Jahr 1980, stellt das Plangebiet bislang insgesamt als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB dar mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### 7.2. Änderung der Darstellung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der beschriebenen Nutzungsänderung bzw. Baumaßnahme schaffen zu können, sollen die v.g. Darstellungen „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mittels dieses Verfahrens in Wohnbauflächen (W) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden.

## Stadt Siegburg



### Planzeichenerklärung

**W** WOHNBAUFLÄCHE  
**MI** MISCHGEBIET

**FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**  
Einrichtungen und Anlagen  
Kirchen und kirchlichen Zwecken  
dienende Gebäude und Einrichtungen  
Sozialen Zwecken dienende  
Gebäude und Einrichtungen

--- GRENZE DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Abbildung 4: Darstellung der 72. Änderung des FNP

### 7.3. Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt gem. den Bestimmungen des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) - Anpassung der Bauleitplanung.

Mit Schreiben vom 05.05.2015 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Planung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

## 8. Umweltverträglichkeit

Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die erkennbaren Folgen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### 8.1. Ergebnisse Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren (72. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 64/3) wurde ein Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro I. Rietmann, Königswinter, erstellt.

Die Belange des Umweltschutzes wurden in diesem Gutachten dargestellt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene ist Bestandteil des Fachbeitrages. Der

Umweltbericht wurde auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt, er ermittelt die potentiellen mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Im Ergebnis konnte Folgendes festgestellt werden:

Das Plangebiet wird aktuell größtenteils von einer Wiese mit einem hohen Anteil Magerkeitszeiger geprägt. Im nördlicheren Bereich der Fläche stehen mehrere alte Obstbäume. Kleinere Bereiche des Plangebiets werden von Gartenflächen mit und ohne größeren Gehölzbestand gebildet. In den Randbereichen stehen mehrere Einzelgehölze.

Durch die Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter zu erwarten:

Flora:

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung gehen die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet größtenteils verloren. Mehrere Einzelbäume sind jedoch zum Erhalt vorgesehen. Die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch genutzt.

Fauna:

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktprognose konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben für die Breitflügel- und Zwergfledermaus zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen kann, die aber im Rahmen benannter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden können. Die ökologische Funktion der potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt durch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten, so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Boden:

Die Versiegelung von Boden nimmt nachhaltigen Einfluss auf das Schutzgut Boden. Durch die Kleinflächigkeit besteht lediglich eine geringfügige Belastung des Naturhaushalts.

Altlasten:

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen oder anderen Bodenverunreinigungen vor.

Wasser:

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet geht Versickerungsfläche verloren und damit einhergehend kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Zur Regenrückhaltung und Entwässerung des Gebietes wurde ein Erschließungsplan erstellt.

Klima und Luft:

Für die Umweltgüter Kleinklima und Luft wird eine Bebauung zu einer zusätzlichen Belastung der heutigen Situation führen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung der Gesamtsituation ist aufgrund der geringen Wirkintensität nicht auszugehen.

Landschaftsbild:

Die momentan bestehende Offenlandfläche geht zugunsten von Siedlungsfläche verloren.

Mensch:

Gemäß des Lärmaktionsplans (Vorentwurf) der Kreisstadt Siegburg werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für reine Wohngebiete innerhalb des Plangebiets durch den Flughafen Köln/ Bonn überschritten. Die Werte nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm werden jedoch eingehalten.

Kultur und Sachgüter:

Die im Plangebiet durchgeführten archäologischen Untersuchungen konnten keine Hinweise auf Kulturgüter oder Bodendenkmäler feststellen.

Im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung wurde der geplante Zustand dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 64/1 gegenübergestellt. Durch einen erhöhten Versiegelungsgrad der Fläche verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.033 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto Siegburg ausgeglichen werden soll.

Insgesamt wurde festgestellt, dass bei strikter Einhaltung landschaftspflegerischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

## 8.2. Ersatzgeldzahlung für den Eingriff in Natur und Landschaft (monetärer Ausgleich)

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird im Bebauungsplan Nr. 64/3 festgesetzt, dass für den Eingriff in Natur- und Landschaft eine Ersatzgeldzahlung (monetärer Ausgleich) zu leisten ist.

Zur Sicherstellung der externen Ausgleichsmaßnahme ist die Ausgleichszahlung vor Satzungsbeschluss in voller Höhe durch den Vorhabenträger, die katholische Kirchengemeinde St. Servatius Siegburg, oder durch das mit der Umsetzung des Vorhabens beauftragte Unternehmen, die EHP Wohnbau GmbH aus Siegburg, bei der Stadt Siegburg zu entrichten. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 64/3 um eine Angebotsplanung handelt und die Zahlungsmodalitäten nicht wie bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen eines dazugehörigen Durchführungsvertrages geregelt werden können, wird mit diesem Vorgehen gewährleistet, dass die erforderliche Ausgleichszahlung bereits vor Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt.

## 9. Hinweise

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

### 9.1. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Sicherheitsdetektion. In diesem Falle ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des KBD zu beachten.

### 9.2. Archäologische Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Eichtal 1 in 51491 Overath, Tel: 02206 9030 0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 9.3. Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Tagschutzzonen aber innerhalb der Nachtschutzzone (Maximalpegel 6-mal 57 dB(A) aus der Lärmschutzverordnung) des Flughafens Köln/Bonn. Daher wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Fluglärm auftreten kann.

### 9.4. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender, wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein- Sieg- Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### 9.5. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachteiliger Umweltauswirkungen

Die im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag und in der Artenschutzprüfung enthaltenen Maßnahmen sind zu berücksichtigen. Die o.g. Gutachten sind als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Siegburg, den 18.12.2015

gez. St. Marks

Leiter des Planungs- und Bauaufsichtsamtes