

Kreisstadt Siegburg

69. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstücksfläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ im Stadtteil Deichhaus

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 wurden im Bereich einer Grundstücksfläche am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes „Am Turm“ im Stadtteil Deichhaus, zwischen einem Baumarkt, der Gewerbeimmobilie „Turm-Center“ und der Wohnbebauung entlang des Mühlengrabens die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, eine neue Wohnanlage in Kombination mit einer untergeordneten Büronutzung zu entwickeln.

Das Vorhaben soll einen Beitrag liefern, den in Siegburg vorhandenen Wohnraumbedarf im Sinne einer Innenentwicklung, unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern, zu decken.

Die geplanten Büroflächen sollen das Gewerbegebiet „Am Turm“ als Büro- und Dienstleistungsstandort kleinteilig abrunden.

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellte im Bereich der v.g. Grundstücksfläche „Mischgebiet“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. In Hinblick auf die beschriebene Planung war eine Änderung des FNP erforderlich, da gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die v.g. Mischgebietsfläche wurde daher in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert.

Das FNP-Änderungsverfahren ist parallel mit dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8 durchgeführt worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Plangebiet vorgesehene Neubebauung stellt angesichts der Inanspruchnahme von Freiflächen eine Beeinträchtigung verschiedener Belange des Umweltschutzes dar. So wird durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft bewirkt, der jedoch durch Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Das Plangebiet stellt sich teils als extensiv gepflegte Wiesenfläche, teils als gepflasterter Abstellplatz für Pkw dar. Die Biotoptypen im Plangebiet weisen eine geringe Wertigkeit auf. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die wesentliche Herausforderung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag in der Bewältigung der bereits vorhandenen Lärmbelastung, die vom angrenzenden Gewerbegebiet ausgeht. In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz aufgenommen.

Einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Überbauung und Versiegelung steht u.a. eine teilweise Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen gegenüber. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde die neue Planung dem seit dem 12.04.2000 im beschriebenen Bereich rechtsgültigen Bebauungsplan 18/5, 5. Änderung gegenübergestellt. Der Vergleich zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe, über das bestehende Planungsrecht hinaus, zu erwarten sind.

Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Stadtklimatische Auswirkungen sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die angrenzenden Baulichkeiten bedingt sind keine Blickbeziehungen in darüber hinaus befindliche Orts- oder Landschaftsteile möglich. Mit der Umsetzung der Planung ist eine Veränderung des gewohnten Orts- und Landschaftsbildes verbunden. Der geplante Baukörper wird bezüglich der Bauhöhe über die angrenzende Wohnbebauung hinaus reichen. Somit ist hier eine deutliche Wahrnehmbarkeit des Baukörpers aus Sicht der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung zu verzeichnen. Für die angrenzenden Gewerbegebietsflächen ist der Eingriff in das Ortsbild unerheblich, zumal die östlich befindlichen Gebäude teilweise deutlich höher sind. Zusammenfassend ist von einer mittleren Erheblichkeit bezüglich der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Das Bebauungsplangebiet bietet vor und nach der Bebauung keine Möglichkeiten der Erholungsnutzung.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter vor.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurden nur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Stellungnahmen abgegeben. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf den o.g. Immissionsschutzkonflikt.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen nur vom Rhein-Sieg-Kreis relevante Sachverhalte zu den Themen Immissionsschutz und Altlasten benannt. Bezüglich des Immissionsschutzes wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Bezüglich der Altlasten wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zeichnerische und textliche Kennzeichnung aufgenommen. Zusätzlich wurde im zugehörigen Durchführungsvertrag die Umsetzung des vom Vorhabenträger vorgelegten Sanierungskonzeptes geregelt. Die Sanierungsmaßnahmen sollen in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises umgesetzt werden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bestand kein planerischer bzw. abwägungsrelevanter Handlungsbedarf. Die Abwägung erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8, welches gemäß der Bestimmung des § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren zur 69. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde (Parallelverfahren).

4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Für das beschriebene Grundstück setzte der Bebauungsplan Nr. 18/5, 5. Änderung bislang eine Mischgebietsnutzung mit Einschränkungen hinsichtlich der Wohnnutzung fest, da davon ausgegangen wurde, dass im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere aufgrund der Lärmbelastung, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für ein „normales“ Wohnen nicht gewährleistet werden können. Zulässig wäre u.a. eine reine Büronutzung gewesen, die an dieser Stelle aber nicht realisiert werden konnte.

Die neue Planung sieht zur Lösung des Lärmproblems Schutzmaßnahmen vor (u.a. Festverglasung im Bereich von Wohn- und Schlafräumen in Verbindung mit einer mechanischen Belüftung). Daher wurde im beschriebenen Grundstücksbereich mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18/8, in Hinblick auf den in Siegburg vorhandenen Wohnraumbedarf, der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungsart von einer überwiegenden gewerblichen Nutzung hin zur überwiegenden Wohnnutzung verlagert.

Siegburg, den 29.06.2016

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt
Abt. Stadtplanung und Denkmalschutz