

# Kreisstadt Siegburg

## 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung (Vorentwurf)

gem. § 2a und § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 14.12.2022 hat die Bauer-Holz GmbH, Zeithstraße 210, 53721 Siegburg, nachfolgend Vorhabenträger genannt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bislang baulich ungenutzte, rund 1 Hektar große, bewaldete Grundstücksfläche, die östlich an das Betriebsgelände angrenzt, beantragt. Der Vorhabenträger möchte sein Betriebsgelände erweitern und im Bereich der Erweiterungsfläche neue Lagerflächen, im Wesentlichen zwei neue Hallen für die Lagerung von Holzprodukten, einen vorgelagerten Betriebshof und einen Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und dem deutlich höher liegenden Bereich der Erweiterungsfläche, errichten. Das Vorhaben soll der langfristigen Standortsicherung des mittelständigen Familienbetriebes dienen.

Da das Vorhaben teils im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, sowie teils in den Geltungsbereich des seit 1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30/2 hineinragt und den Festsetzungen dieses Planes widerspricht, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Es ist geplant, die Erweiterungsfläche als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind und der Siegburger Flächennutzungsplan die Erweiterungsfläche derzeit als „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darstellt, ist die Änderung in „Gewerbegebiet“ erforderlich. Dieses Änderungsverfahren wird parallel mit dem v.g. Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

#### 2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 12.000 qm große Grundstücksfläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, im Siegburger Stadtteil Stallberg, auf der Westseite des Seidenbergs, zwischen der Autobahn BAB 3 und der Straße „Auf dem Seidenberg“.

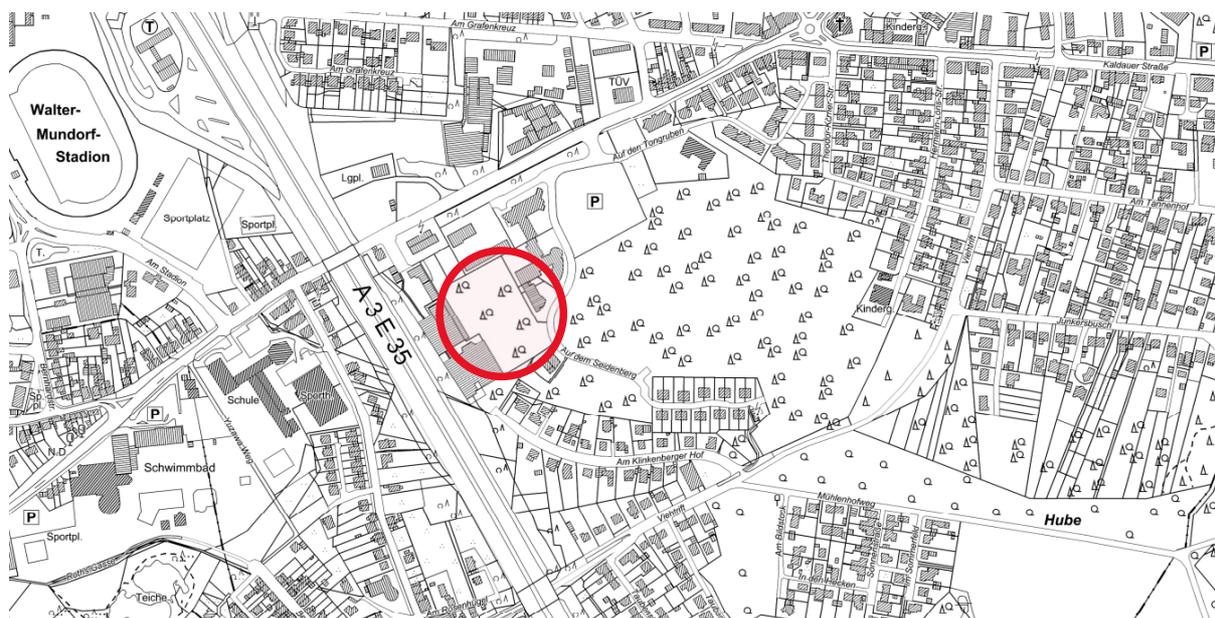


Abb.1 - Übersichtsplan

### 3. Derzeitige Nutzung

Das teils stark hängige Plangebiet ist unbebaut und geprägt durch Wald-/ Gehölzstrukturen (u.a. alte Eichen im Hangbereich).

Die zu ändernde Fläche wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen eingefasst:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung (Zeithstraße 206a und Auf den Tongruben 1)
- Im Osten durch eine mehrgeschossige Bürobebauung (Auf dem Seidenberg 1- 5)
- Im Süden durch ein gemischt genutztes Gebäude (Auf dem Seidenberg 21) und Wohnbebauung am Ende der Straße Am Klinkenberger Hof
- Im Westen durch das bestehende Betriebsgelände der Fa. Bauer (Zeithstraße 210). Neben dem Verwaltungsgebäude sind offene Hallenkomplexe für die Lagerung von Holzprodukten vorhanden.

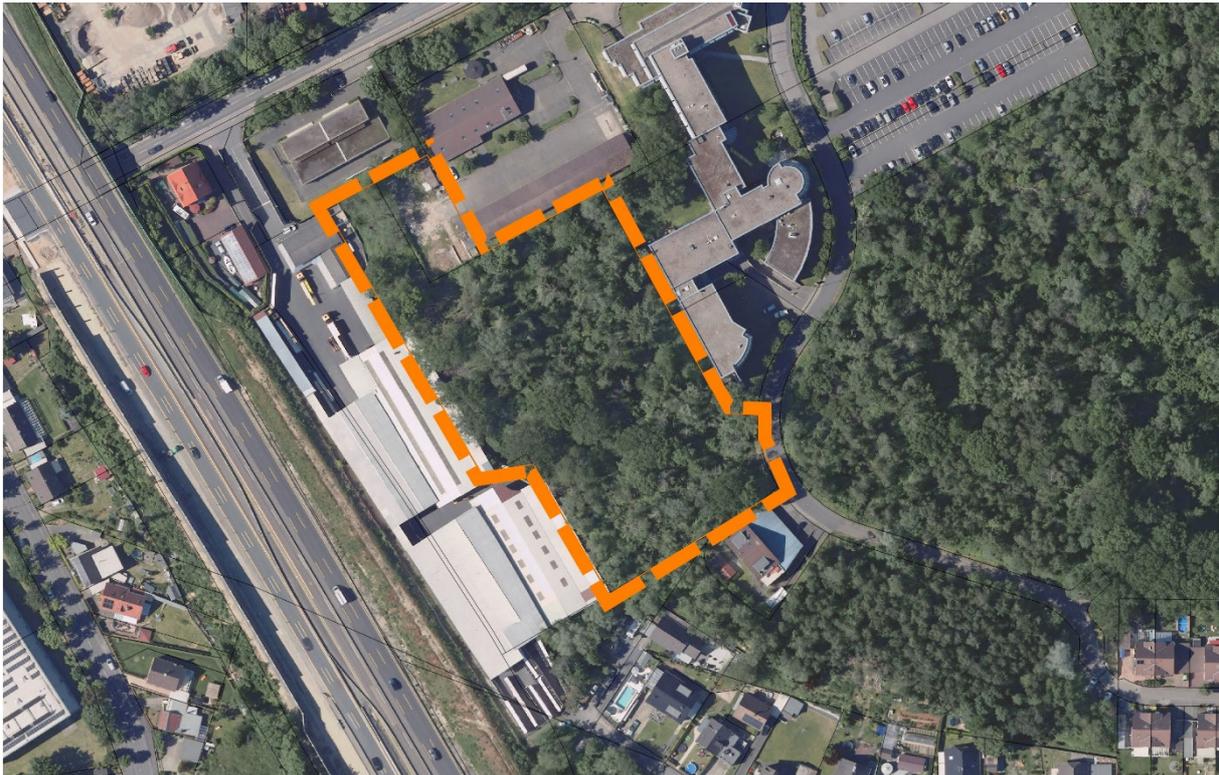


Abb.2 – Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

### 4. Übergeordnete Planung

Die Änderungsfläche liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“.

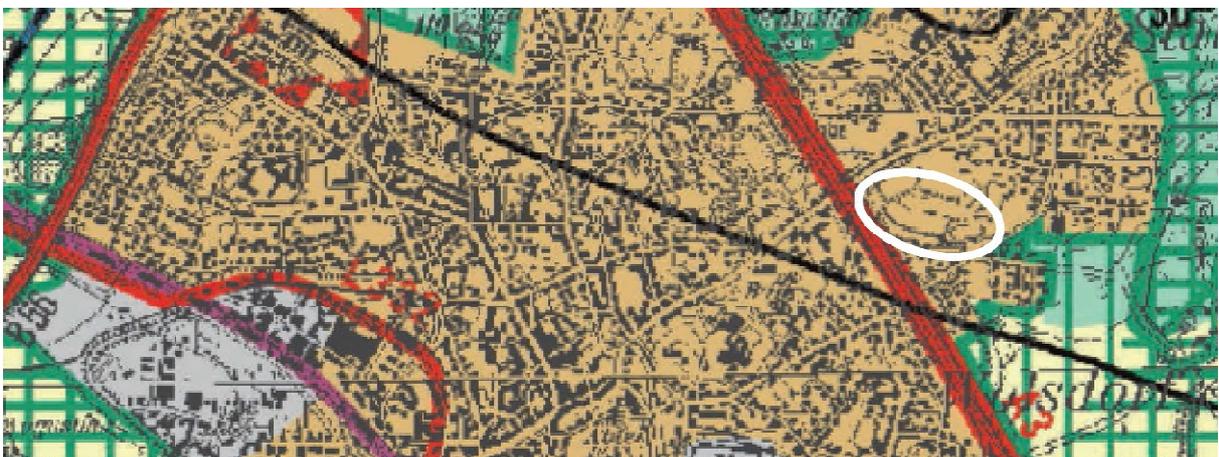


Abb.3 – Auszug aus dem Regionalplan (Der Planbereich ist weiß umrandet.)

## 5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 5.1. Derzeitige Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich derzeit als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

### 5.2. Geplante Änderung

Die derzeitige Darstellung soll zugunsten der Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO geändert werden.

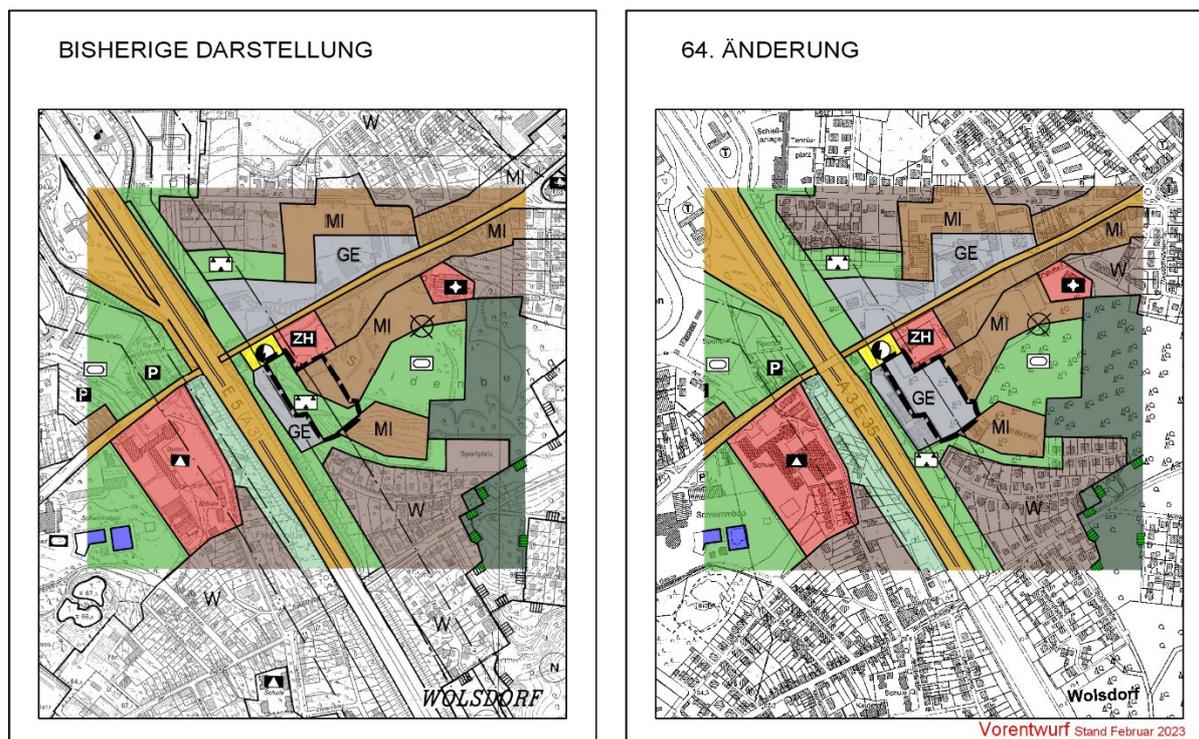


Abb.4 – Flächennutzungsplan

## 6. Umwelt

Der Vorhabenträger wird die gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung und alle erforderlichen Fachbeiträge in Auftrag geben, u.a. ein Baugrundgutachten, ein Lärmgutachten und einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag mit Aussagen zum Artenschutz und zum Thema Waldumwandlung.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt.

Die Altlastenthematik, Ausgleichsmaßnahmen, usw. sollen in einem Durchführungsvertrag, ein wesentliches Element des unter Pkt. 1 genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, geregelt werden.

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## 7. Hinweise

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Bauer wurde erstmalig im Jahr 2007 im Planungsausschuss behandelt. Die Stadtverwaltung wurde im September 2007 beauftragt, das

Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/2 und parallel das Verfahren zur 64. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchzuführen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen und im Flächennutzungsplan anstelle von Mischgebiet und Grünfläche, Gewerbegebiet darzustellen. Bereits damals war im Bereich der Erweiterungsfläche eine große Lagerhalle mit einem seitlich angrenzenden Regallager und vorgelagertem Betriebshof, eine kleinere Regallagerhalle sowie ein Verbindungsweg zwischen dem vorhandenen Betriebsgelände und der höher gelegenen neuen Fläche, geplant.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden Ende des Jahres 2007 fand im Jahr 2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs zur 64. FNP-Änderung statt. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise zur Planung gegeben, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung finden sollen.

Das Bebauungsplanverfahren 30/2, 1. Änderung und das Verfahren zur 64. Änderung des FNP wurde nach der v.g. Offenlage der Planentwürfe nicht weiter verfolgt.

### *7.1. Kampfmittelbeseitigung*

*Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland, Außenstelle Köln (Aktenzeichen 22.5–3-5382060-298/07/SU), kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Sind bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und das städtische Ordnungsamt, die Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.*

*Vor der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung, (z.B. Pfahlgründungen) wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.*

### *7.2. Park- und Rangierflächen für Lkw*

*Gem. Hinweis der Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass im Zusammenhang mit geplanten gewerblichen Nutzungen, ausreichend Park- und Rangierflächen für LKW zur Verfügung stehen.*

### *7.3. Lärmschutz*

*Für das Plangebiet ist ein Schalltechnisches Gutachten zu erstellen.*

*Im Rahmen der Untersuchung sollen folgende Immissionsorte betrachtet werden.*

- Zeithstraße 206*
- Auf dem Seidenberg 21*
- Auf dem Seidenberg 3-5*
- Klinkenberger Hof 19*

### *7.4. Artenschutz*

*Gem. Empfehlung des Rhein-Sieg-Kreises ist für das Plangebiet ein Gutachten zu den artenschutzrechtlichen Aspekten zu erstellen.*

*Das Untersuchungsergebnis ist der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen.*

### *7.5. Niederschlagswasserbeseitigung*

*Der Rhein-Sieg-Kreis verweist auf § 51a des Landeswassergesetzes, wonach anfallendes Niederschlagswasser auf erstmals zu überbauenden Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies, ohne Beeinträchtigung des Wohls der der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und dem Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen.*

### 7.6. Altlasten

Eine im Plangebiet durchgeführte Boden- und Bodenluftuntersuchung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5109/1256 bestätigte die anthropogenen Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten. Es handelt sich um Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken mit geringem Schadstoffpotential.

Gem. Vorgabe des Rhein-Sieg-Kreises sollen Eingriffe in den Untergrund unter gutachterlicher Überwachung stattfinden.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen dienen zur regelmäßigen Überwachung des Grundwassers im Siegburger Stadtgebiet und müssen erhalten bleiben.

### 7.7. Beseitigung von verunreinigten Bodenmassen und Bauabfällen

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft zu informieren.

Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung zu beauftragen. Das Untersuchungsprogramm ist in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, durchzuführen. Der Entsorgungsweg ist vorher mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen.

Schadstofffreier Bodenaushub (Abfallschlüssel 170504 / Boden und Steine) ist zu verwerten. Bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit ist eine Ablagerung auf einer Bodenaushubdeponie im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung (bei der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft – RSAG) zulässig.

Während einer Baumaßnahme anfallende Abfälle nichtmineralischen Ursprungs, die nicht verwertbar sind, müssen als gemischte Bauabfälle (Abfallschlüssel 170904) entsorgt werden.

Der bei einer Baumaßnahme anfallende unbelastete Bauschutt (z.B. Beton, Mörtel, Steine und Mauerreste) ist einer zugelassenen Anlage zur Bauschuttzubereitung zuzuführen. Falls diese Möglichkeit nachweislich nicht gegeben ist, darf der Bauschutt auf einer zugelassenen Bauschuttdeponie abgelagert werden.

Bei einer Beseitigung (Ablagerung) ist der Anschluss- und Benutzungszwang an Anlagen der öffentlichen Abfallentsorgung gemäß der Abfallsatzung des Rhein-Sieg-Kreises zu beachten.

### 7.8. Einbau von Bodenmassen und Recycling-Baustoffen

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass es sich beim Einbau von Bodenmassen bei Bauvorhaben um Verwertung von Abfall (Bodenaushub) handeln kann.

Eine Verwertung von Abfällen hat gem. § 5 Abs. 3 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG) ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Von einer Ordnungsgemäßheit sowie Schadlosigkeit ist auszugehen, wenn das bereits verwendete bzw. noch einzubauende Material die Grenzwerte Z0\* gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Teil 2, Technische Regeln für die Verwertung, 1.2. Bodenmaterial, Tab. II 1.2-2 und Tab. II 1.2-3 (Stand: Nov. 2004) enthält.

Auf eine analytische Untersuchung kann nur verzichtet werden, wenn für die Auffüllungen zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass der Bodenaushub aus Baumaßnahmen stammt, die z.B. in einem Erschließungsgebiet auf der „grünen Wiese“ liegen, so dass eine Belastung des Bodens weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Erst wenn durch Analytik oder durch lückenlosen Herkunftsnachweis die Ordnungsgemäßheit, sowie Schadlosigkeit des Einbaus nachgewiesen worden ist, steht die Verwertung im Einklang mit abfallrechtlichen bzw. bodenschutzrechtlichen Vorschriften.

Sofern Recycling-Baustoffe (RCL-Baustoffe), die keiner Güteüberwachung unterliegen von öffentlichen Bauträgern, oder RCL-Baustoffe mit und ohne Güteüberwachung von privaten Bauträgern verwendet werden, ist im Einzelfall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Beim Einbau von mineralischen Stoffen gelten die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der LAGA als technische Regeln.

Bei der Verwendung von RCL-Baustoffen ist der Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 09.10.2001 zu beachten.

### 7.9. Bodendenkmalschutz

Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist nicht abschließend möglich.

*Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Siegburg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren ist.*

*Gem. § 16 DSchG NW sind Bodendenkmal und Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

Siegburg, 23.02.2023

Kreisstadt Siegburg  
Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Abteilung Stadtplanung und Denkmalschutz