Rhein-Sieg-Kreis

Landespflegerische Kurzstellungnahme zur Bebauungsplanung „Kepec-Gelände“ der Stadt Siegburg

Stand: April 2010

Planungsbüro Valerius

Städtebau · Landschafts- u. · Regionalplanung

Dipl.-Ing. Michael Valerius
Landschaftsarchitekt bdla AK/RLP
Dorseler Mühle 1
53533 Dorsel
Telefon: 0 26 93 / 930 945
Telefax: 0 26 93 / 930 946
eMail: m.valerius@t-online.de

1. Anlass 3
2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
3. AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 5
3.1 Biotopkartierung RLP 5
3.2 Flächennutzungsplanung 5
4. BESTANDSanalyse 6
4.1 Arten und Biotope 6
4.2 Wasser/Boden 6
4.3 Landschaftsbild 6
4.5 Vorbelastungen 7
4.6 Zusammenfassende Bewertung 7
5. ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN 8
5.1 Arten und Biotope 8
5.2 Landschaftsbild (Stadtbild) und Erholungseignung 8
5.3 Boden 8
5.4 Klima 8
5.5 Wasserhaushalt 9
5.6 Übersicht Eingriffserheblichkeit 9
Bildteil 10

1. ANLASS

Die Stadt Siegburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kepec-Gelände“ im Stadtteil Stallberg.
Anlass für die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Böhme GbR, Wissen, nach Verwertung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Areals der chemischen Fabrik Kepec.
Gemäß den Vorstellungen des Investors sollen auf der Brachfläche einzelhandelsrelevante Nutzungen sowie eine Wohnbebauung angesiedelt werden.
Im Einzelnen sehen die Planungen im östlichen Teil des ehemaligen Firmengeländes die Errichtung eines REWE-XL Supermarktes mit einer Größe von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche (VK), eines Getränkefachmarktes mit einer VK von ca. 500 m² sowie eines Backshops mit einem Bistro vor. Im westlichen Grundstücksteil soll in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine Wohnbebauung entstehen.
Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Gewerbebrache ermöglicht werden.
Die angestrebte Erweiterung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt dient der Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Siegburg als ein Versorgungsschwerpunkt. Mit dieser Maßnahme soll insbesondere die Kaufkraft vor Ort gebunden werden.
Weiterhin wird mit der geplanten Einzelhandelsansiedlung den raumordnerischen Vorgaben entsprochen. So weist der Landesentwicklungsplan der Stadt Siegburg die Funktion eines Mittelzentrums und somit eine zentrale Versorgungsaufgabe zu.
Mit der beabsichtigten Ausweisung von Wohnbauflächen will die Stadt zum Einen ihrer im Baugesetzbuch verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für bauliche Zwecke genutzt werden können. Gemäß der Planungsleitlinie des Baugesetzbuches in § 1 (6) Nr. 2 BauGB haben die Gemeinden u.a. die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete, nach Möglichkeit der Gemeinde gehörende Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zu angemessenen Preisen zu überlassen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für die planende Gemeinde, geeignete Grundstücke zu beschaffen, diese baureif zu machen und als Bauland den Bauwilligen zu überlassen. Für die Ausweisung von Baugrundstücken spricht u.a. die Lagegunst der Stadt im Ballungsraum Köln/ Bonn sowie die prognostizierte positive Bevölkerungsentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis in den nächsten Jahren.
Die vorliegende Bauleitplanung ist weiterhin über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 4 BauGB zu rechtfertigen. Hier wird eine im Siedlungszusammenhang gelegene Brachfläche einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die angestrebte Erneuerung wird eine Anhebung und Verbesserung der städtebaulichen Strukturen sowie der städtebaulichen Funktion des innerörtlichen Bereichs von Siegburg-Stallberg zur Folge haben.
Ebenso wird die angestrebte Wiedernutzung der Gewerbebrache zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung führen. Dies entspricht dem Planungsleitziel des § 1 (6) Nr.2 BauGB, wonach durch die vorliegende Planung ein kostensparendes Bauen ermöglicht werden kann.
Schließlich steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Siedlungsentwicklung in den Außenbereich zu geben ist.

In der vorliegenden Kurzstellungnahme werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Siegburg, Gemarkung Wolsdorf, Flur 2.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (Quelle: Google earth)

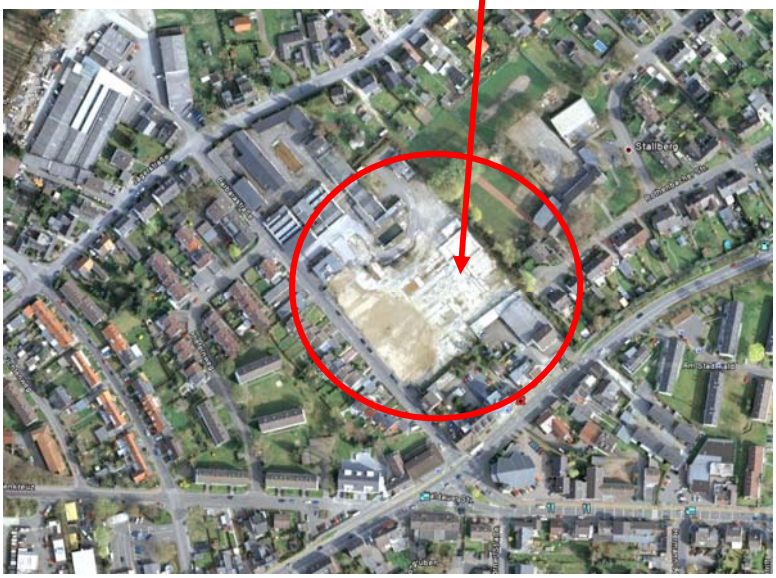

Abbildung 2: Nutzung des Plangebiets sowie dies Umfeldes

Folgende Grenzen definieren den Planungsraum sowie dessen Umfeld:

- Versiegelte/verdichtete, tlw. mit Ruderalflur versehene Fläche, mit leerstehenden Gebäuden
- Südlich, westlich und nördlich grenzen Wohn- und Verkehrsflächen an den Planungsraum
- Östlich grenzen Freiflächen mit Laubbäumen unterschiedlicher Stärke an das Plangebiet
- Der Planungsraum befindet sich im Einflugschneisenbereich des angrenzenden Flughafens Köln/Bonn

Innerhalb des Plangebietes haben sich folgende Biotoptypen entwickelt:

- Im Randbereich: Laub- und Nadelgehölze unterschiedlicher Stärke/unterschiedlichen Alters
- Im Ansatz ausgebildete Ruderalvegetation

3. AUSWERTUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Biotopkartierung RLP

In der Biotopkartierung von Nordrhein-Westfalen sind innerhalb des Planungsraums keine Objekte kartiert.

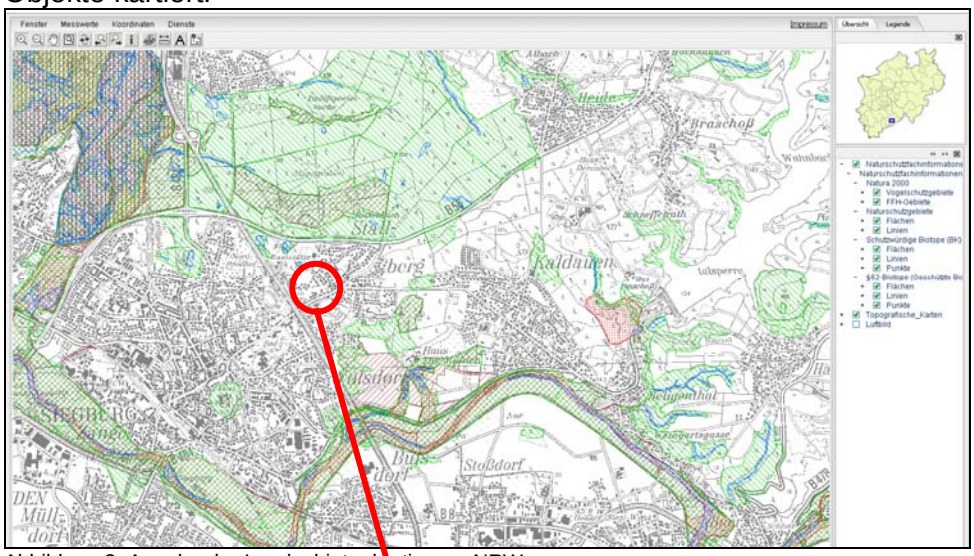

Abbildung 3: Angabe der Landesbiotopkartierung NRW

Abbildung 4: Angabe der Landesbiotopkartierung NRW (vergrößert)

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt die zur Überplanung anstehenden
Flächen als gewerbliche Baufläche dar.
Die angrenzenden Nutzungen sind wie folgt dargestellt:

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“, „Spielplatz“ und „Parkplatz“ im Nordosten
Alten- und Seniorenzentrum,

Mischbaufläche für die an die Zeithstraße angrenzende Bebauung (südöstlich des Plangebietes) sowie

Wohnbaufläche für die angrenzenden Flächen im Nord- und Südwesten.

4. BESTANDSANALYSE

4.1 Arten und Biotope

Aufgrund der vorgefundenen Situation, kann folgende Bewertung abgegeben werden. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt teilweise verdichtet. Auf den versiegelten bzw. auf den mit losem Bauschutt versehenden Flächen hat sich eine lückenhafte Ruderalvegetation entwickelt. Neben Vertretern einjähriger Ruderalfluren, wie Taraxacum officinale, Artemisia vulgaris, Capsella bursa-pastoris sowie Plantago spec. finden sich Vertreter ruderaler Wiesen. Zu nennen sind u.a. Lolium perenne, Bellis perennis, Festuca rubra, sowie Veronica filiformis.

Für kulturfolgende Bodenbrüter ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht von vorhandenen potentiellen Bruthabitaten auszugehen, da die Ruderalvegetation sehr lückenhaft vorhanden ist. Weiterhin ist davon auszugehen, dass durch die bestehenden Störungen (Wohnen, Auto- und Flugverkehr) insbesondere streng geschützte Arten das Plangebiet nicht dauerhaft als Brut- und /oder Nahrungshabitat aufsuchen werden.
Es wird an dieser Stelle der Hinweis gegeben, dass die leerstehenden Gebäude/Hallen nicht betreten wurden, so dass eine Überprüfung der Bauten auf das Vorkommen von Fledermausarten nicht durchgeführt wurde.
Bei der Inaugenscheinnahme des Plangebietes wurden folgende Zufallsfunde notiert.
Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 3 Vogelarten nachgewiesen werden.

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	Gefährdung Rote Liste		V Sch R	Status	Bemerkungen
		NRW	BRD			
Rabenkrähe	Corvus corone corone	-	-	-	NG	Im östlichen Bereich der Gehölze
Elster	Pica pica	-	-	-	NG	Östlich angrenzend an das Plangebiet
Ringeltaube	Columba palumbus	-	-	-	NG	Innerhalb des Plangebietes sowie im Dachbereich der Gebäude

Tab. 2: Liste der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Angaben zu ihren Vorkommen im Untersuchungsgebiet. Die Gefährdungsangaben richten sich nach BFN (1998).

Folgende Abkürzungen werden verwendet:

Bv = Brutverdacht		3 =	gefährdet nach Roter Liste
BV = Brutvogel		V =	Arten der Vorwarnliste
NG = Nahrungsgast		VSchR =	Art (Anhang I) der EU Vogelschutzrichtlinie

4.2 Wasser/Boden

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Durch die geplante Bebauung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Der Boden weist im gesamten Plangebiet eine hohen Verdichtungs- und Versieglungsgrad auf, so dass von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Boden im Falle einer erneuten Bebauung ausgegangnen werden kann.
Der Planungsraum weist zusätzlich dazu mehrere Gebäudekomplexe auf. Sowohl auf Teilen der versiegelten aber auch auf verdichteten Flächen hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

4.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird maßgeblich durch zwei Faktoren geprägt. Zum einen ist dies die Industrie- bzw. Gewerbebrache, mit einem hohen Versieglungs- und Verdichtungsgrad, zum anderen sind dies die zusammenhängenden angrenzenden Siedlungsflächen mit den Verkehrswegen und der Einflugschneise des Flughafens Köln/Bonn.
Eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbildes liegt zum jetzigen Zeitpunkt vor, da die Fläche weder eine sehenswerte ökologische Nische im Stadtraum darstellt, noch als der

Erholung dienender städtischer Freiraum für die ortsansässige Bevölkerung angesehen werden kann. Die komplette Einzäunung weist weiterhin auf einen dringenden Handlungsbedarf aus Sicht des Landschafts- und Stadtbildes hin.

Abbildung 5: Einblick ins Plangebiet auf die leerstehenden Gebäude mit der davorliegenden Ruderalvegetation

4.5 Vorbelastungen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

Landschaftsbild /Erholungseignung

- Straßen;
- Versiegelte und verdichtete Flächen
- Leerstehende Gebäude
- Einflugschneise
- Bauzaun
- Siedlung

Arten- und Biotoppotential

- Anthropogene Überformung durch die Versieglung/Verdichtung
- Gebäude, Straßen, Stellplätze

Boden

- Beeinträchtigung des Bodenporenvolumens durch Verdichtung und Versieglung

Wasserhaushalt

- Beeinträchtigung des Bodenporenvolumens durch Versieglung und Verdichtung

Lokalklima

- Bildung von Wärmeinseln aufgrund des hohen Versieglungsgrades

4.6 Zusammenfassende Bewertung

Aus Sicht der Landschaftsplanung weist das Plangebiet eine insgesamt geringe Wertigkeit der Biotopstruktur auf.
Insgesamt ist festzuhalten, dass die geplante Bebauung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen. Eine Suche nach einem Alternativstandort ist nicht notwendig, da davon ausgegangen werden muss, dass an anderen Orten Biotopstrukturen von höherwertiger Qualität beeinträchtigt werden. Außerdem ist der Planungsraum verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Weitere Eingriffe zur Erstellung von Erschließungsstraßen können somit unterbleiben.

5. ABLEITUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Geschütze Biotope gemäß § 62 des Naturschutzgesetzes/NRW werden nicht in Anspruch genommen.
Die unvermeidbaren Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen kompensierbar. Dadurch ist der Planungsraum für die vorgesehene Entwicklung geeignet.

Bei der Ableitung der Beeinträchtigungen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

baubedingt

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser während der Baumaßnahme
- Temporäre Lärmentwicklung durch An- und Abfahrten und Arbeiten auf der Baustelle während der Baumaßnahme

Anlagebedingt/betriebsbedingt

- erhöhte Lärmemissionen durch an- und abfahrenden Besucher- und Anwohnerverkehr
-

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen werden beschrieben sowie landespflegerische Maßnahmen unter Berücksichtigung der geplanten Veränderungen formuliert.

5.1 Arten und Biotope

Eingriffe	landespflegerische Maßnahmen
- Verlust der Ruderalvegetation auf stark beeinträchtigen Flächen	- randliche und innere Durchgrünung; Schaffung neuer Biotopstrukturen durch Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung

Tab. 3: Beeinträchtigungen des Arten- und Biotoppotentials und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe

Eingriffserheblichkeit: gering

5.2 Landschaftsbild (Stadtbild) und Erholungseignung

Eingriffe	landespflegerische Maßnahmen
- Errichtung eines Gewerbe- und Wohnquartiers	- Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung auf dem anzulegenden Stellplatz bzw. im Straßenraum

Tab. 4: Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe

Eingriffserheblichkeit: gering

5.3 Boden

Eingriffe	landespflegerische Maßnahmen
- geringfügige Beeinträchtigung vormals unversiegelter, Flächen	- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster im Stellplatzbereich => Entsiegelung in teilbereichen - Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung

Tab. 5: Beeinträchtigungen des Bodenpotentials und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe

Eingriffserheblichkeit: gering

5.4 Klima

Eingriffe	Landespflegerische Maßnahmen
- nicht gegeben, da das Plangebiet durch die	- innere Durchgrünung des Stellplatzes durch -

großflächige Versiegelung zur Wärmeinselbildung beiträgt	Anpflanzung von Bäumen II. Ordnung - ggf. Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Tab. 6: Beeinträchtigungen des Klimapotentials und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe

Eingriffserheblichkeit: gering

5.5 Wasserhaushalt

Eingriffe	landespflegerische Maßnahmen
- Versieglung verdichteter Flächen	- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster im Stellplatzbereich

Tab. 7: Beeinträchtigungen des Wasserpotentials und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe

Eingriffserheblichkeit: gering

5.6 Übersicht Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Beeinträchtigung	Bewertung
Arten- und Biotopschutz	Entfernung der Ruderalvegetation	gering
Landschaftsbild (Stadtbild)	Errichtung baulicher Anlagen	gering
Boden	Flächenversieglung, -verdichtung	gering
Klima	Flächenversieglung, -verdichtung	gering
Wasser	Flächenversieglung, -verdichtung	gering

Tab. 8: Übersicht zur Eingriffserheblichkeit (Wertebereich vierstufig: gering, mittel, hoch, sehr hoch)

Das Plangebiet weist flächendeckend eine erhebliche anthropogene Störung auf, die sowohl baubedingt (ehemalige Gewerbe- und Stellplatzbauten), als auch auf dauerhafte Beeinträchtigungen von außen (Flug und PKW-Verkehr, Wohnen) zurückzuführen ist.

Durch die geplante Bebauung versiegelter und verdichteter Flächen kommt es daher nicht zu einem baulichen Eingriff, gemäß BNatSchG. Somit ist eine Eingriffsbilanzierung obsolet. Es sollten aber die im Kapitel 5 aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen berücksichtigt werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen werden aufgrund des erheblich beeinträchtigten Standortes für nicht notwendig erachtet.

Mit Bezug auf das Artenschutzrecht wird darauf hingewiesen, dass eine Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen von Fledermausarten sinnvoll ist. Bisher wurde eine Kontrolle durch den Verfasser nicht durchgeführt, da keine Genehmigung des Grundstückseigentümers zum Betreten der leerstehenden Gebäude vorliegt.

Bildteil

Nr. 1: Blick über die Plangebietsfläche mit leerstehenden Gewerbebauten.

Nr. 2: vorhandene angrenzende Wohnbebauung.

Nr. 3: Lage des Plangebietes über der Einflugschneise des Flughafens.

Nr. 4: Plangebiet mit vorhandener Ruderalvegetation auf versiegelten Flächen.

Aufgestellt:

53533 Dorsel im April 2010

Bearbeitung:

Planungsbüro Valerius

Antragsteller:

Stadt Siegburg