
STADT SIEGBURG



BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 27/1

**„KEPEC-GELÄNDE“
SIEGBURG-STALLBERG**

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:

Sanktjohanser und Höhne GbR
Hämmerbergstraße 2
57537 Wissen

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 27/1
„Kepec-Gelände“
Siegburg-Stallberg
Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL.....	6
1 ERFORDERNIS DER PLANUNG.....	6
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	8
3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1 Lage im Siedlungsgefüge	9
3.2 Verkehr.....	10
3.3 Nutzung.....	11
3.4 Einzelhandel	12
4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	13
4.1 Flächennutzungsplan.....	13
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE.....	16
7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.1.1 Sondergebiet	16
7.1.2 Allgemeines Wohngebiet	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung	22
7.2.1 Sondergebiet	22
7.2.2 Allgemeines Wohngebiet	23
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	23
7.3.1 Sondergebiet	23
7.3.2 Allgemeines Wohngebiet	24
7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	24
7.4.1 Sondergebiet	24
7.4.2 Allgemeines Wohngebiet	24

7.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....	25
7.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	25
7.7	Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen	26
7.8	Versorgungsflächen.....	26
7.9	Grünflächen.....	26
7.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen...26	
7.11	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB).....	26
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	27
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	27
9.1	Wasserversorgung	27
9.2	Abwasserbeseitigung.....	28
9.3	Stromversorgung	28
9.4	Telekommunikation.....	28
10	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	29
10.1	Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	29
10.2	Flughafen Köln-Bonn – Fluglärm.....	31
11	STATISTIK.....	31
12	BODENORDNUNG	31
12	KOSTEN.....	32
TEIL B UMWELTBERICHT		33
1	EINLEITUNG	33
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	33
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	33

2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	34
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale..	34
2.1.1	Schutzgüter Boden und Wasser, (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)	36
2.1.2	Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB).....	39
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	40
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
3	Zusätzliche Angaben.....	41
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
3.4	Umweltrelevante Abwägungsinhalte	43
	ANLAGEN.....	45
	ANHANG.....	46

TEIL A STÄDTEBAULICHER TEIL

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Siegburg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/1 „Kepec-Gelände“ im Stadtteil Stallberg.

Anlass für die Stadt, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Höhne 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 in aufgelockerter Form entstehen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Gewerbebrache ermöglicht werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

So ist die Planungsabsicht über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8 BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet zu berücksichtigen hat. Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen. Dies ist u.a. eine wichtige Voraussetzung, um der Verödung bestimmter Stadtviertel wegen der fehlenden verbrauchernahen Grundversorgung entgegenzuwirken. Gerade die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung durch Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung. Die Planungsabsicht nach Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Nutzungen an diesem Standort basiert auf der gutachterlichen Empfehlung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Dies wurde durch die BBE Retail Experts im Auftrag der Stadt Siegburg ausgearbeitet. Das Gutachten spricht für die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung in Siegburg-Stallberg die Empfehlung für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums aus. Der Standort „Kepec-Gelände“ erfüllt gemäß den gutachterlichen Erkenntnissen die Voraussetzungen für die geplante Ansiedlung.

Mit der Realisierung des Einzelhandelsstandortes werden neben der städtebaulich-integrierten Lage auch die Anforderungen, die das geänderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung an einen Einzelhandelsstandort stellt, erfüllt. So wirkt sich die Lage positiv auf die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung aus, da eine zumutbare und günstige fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Einwohner von Siegburg-Stallberg gegeben ist. Gleichzeitig tragen die Lage und die Konzeption dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung nach Tendenz zum (autoorientierten) Großmengeneinkauf, Anspruch an Qualität und Präsentation der Ware und Bereitstellung von Stellplätzen im ausreichenden Umfang in hohem Maße Rechnung.

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.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Die Stadt Siegburg hat während der Sitzung am 26.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/1 beschlossen.

In der Zeit vom 22.03.2010 bis einschließlich 26.03.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.03.2010 wurden die Fachbehörden an der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 09.04.2010.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB diente insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Gemäß § 2 (2) BauGB wurde im o.a. Zeitraum auch den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Siegburg zur Kenntnis gegeben. Es bestand die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 1 Stellungnahme vorgetragen. Diese hatte die fußläufige Anbindung von der Zeithstraße in Richtung Rothenbacher Straße, eine fahrmäßige Erschließung des Plangebietes über die Rothenbacher Straße sowie mögliche Beeinträchtigungen der Marktansiedlungen auf die Umgebungsbebauung zur Folge.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden durch folgende Stellungnahmen abgegeben, die im Abwägungsvorgang berücksichtigt wurden:

1. Deutsche Telekom AG
2. Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg
3. Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, Bereich Abwasser
4. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
5. Rhein-Sieg-Kreis
6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 29.04.2010 bis einschließlich 02.06.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2010 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden vorgetragen:

1. *Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, Bereich Abwasser*
2. *Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH*
3. *Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)*
4. *Rheinische Energie Aktiengesellschaft (rhenag)*
5. *Rhein-Sieg-Kreis*
6. *Flughafen Köln Bonn GmbH*

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 24.06.2010 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan als Satzung nach § 10 (1) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan trat am 06.10.2010 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Der Stadtteil Stallberg liegt nordöstlich der Stadtmitte an der Grenze zur Stadt Lohmar und hat rund 3.800 Einwohner (Siegburg gesamt ca. 42.720 Einwohner).

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,3 ha auf. Der Planstandort liegt an der Barbarastraße am nordwestlichen Rand des Nahversorgungszentrums Stallberg.

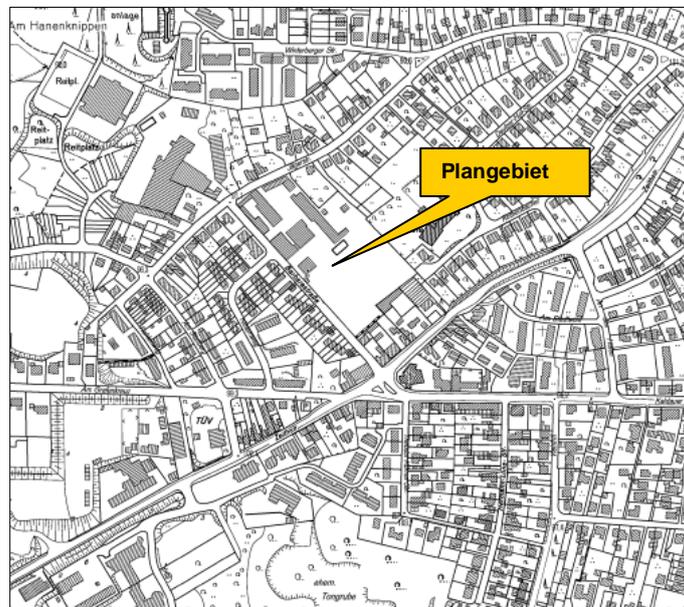


Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle Stadt Siegburg

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Jägerstraße,
- im Südwesten durch die Barbarastraße,
- im Nordosten durch die Parzellen Nrn. 4018, 4022 tlw., 4021, 1596, 1597 (Schulgelände) und 4606 tlw. sowie
- im Südosten durch die westliche Grundstücksgrenzen der unmittelbar an die Zeithstraße angrenzenden bebauten Grundstücke.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes kann der Planurkunde entnommen werden. Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil

zuzuordnen, weist aber aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts die Merkmale eines so genannten Außenbereichs im Innenbereich auf, der einer eigenständigen Planung bedarf.

3.2 Verkehr

Der Standort ist innerhalb des Stadtteils Stallberg fußläufig und per Pkw gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist an die Jägerstraße sowie die Barbarastraße angebunden. Beide Straßen verfügen neben der Fahrbahn über beidseitig angeordnete, ausreichend dimensionierte Gehwege (Breite $\geq 1,5$ m).

Über die Barbarastraße ist eine Anbindung über die Zeithstraße zur B 56 und somit an das klassifizierte Straßennetz möglich. Der Einmündungsbereich Barbarastraße/ Zeithstraße ist in Form eines Kreisverkehrsplatzes ausgebildet.

Weiterhin grenzt im nordöstlichen Bereich die Rothenbacher Straße an das Plangebiet an. Unmittelbar am Plangebiet ist in der Barbarastraße eine Bushaltestelle (Linie 511) vorhanden.



Bild: Jägerstraße



Bild: Barbarastraße



Bild: Einmündungsbereich Barbarastraße/ Zeithstraße



Bild: Bushaltestelle in der Barbarastraße

Anhand der geplanten Verkaufsfläche von 2.500 m² kann das Verkehrsaufkommen des Marktes für An- und Abfahrten auf etwa 2.000 Kfz am Tag geschätzt werden.¹

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch wurden von Anwohnern mündlich Bedenken gegen die im Zuge der Marktansiedlung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre und deren Abwicklung über die vorhandene Kreisverkehrsanlage im Bereich Zeithstraße, Kaldauer Straße und Barbarastraße geäußert. Dies nahm die Verwaltung zum Anlass, erneut die Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsanlage für die Spitzenstunde am Nachmittag hinsichtlich Kapazität, mittlerer Wartezeit und Staulängen zu überprüfen. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung des Nahversorgungsmarktes ein Teil der zusätzlichen Verkehre über die Jägerstraße abgewickelt werden wird. Die Berechnungen haben ergeben, dass, sofern ca. 20 % der zusätzlichen Verkehre über die Jägerstraße erfolgen, die o.g. Anlage die notwendige Qualitätsstufe D mit einer mittleren Wartezeit von 45 Sekunden erreichen wird. Dies entspricht der Situation an anderen Kreisverkehrsanlagen im Siegburger Stadtgebiet und ist, da lediglich in der Spitzenstunde mit der entsprechenden Wartezeit zu rechnen ist, als verträglich und zumutbar einzustufen. Sollte es nach Inbetriebnahme des Marktes zu einer unvorhergesehenen Verschlechterung der verkehrlichen Situation kommen, so können ggf. verkehrslenkende Maßnahmen getroffen werden, um dem Abhilfe zu schaffen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, da sich die o.a. Kreisverkehrsanlage außerhalb des Plangebietes befindet.

3.3 Nutzung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch eine Wohnnutzung in aufgelockerter Form geprägt. Weiterhin sind gewerbliche und einzelhandelsrelevante Nutzungen in räumlicher Nähe anzutreffen.

Das Plangebiet selbst diente als Betriebsstandort für die ehemalige chemische Fabrik Kepec. Einrichtungen wie etwa Gebäude, Lagerhallen und –flächen u.ä. sind weitestgehend abgerissen worden. Derzeit stellt sich das Plangebiet als Brache mit ansetzender Verbuchung dar.



Bild: Blick ins Plangebiet von der östlichen Grenze



Bild: Blick ins Plangebiet

¹ Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Marktes mit Nahversorgungssortiment in Siegburg an der Barbarastraße, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 04.01.2010, Seite 25



Bild: noch vorhandener Gebäudebestand



Bild: Umgebungsbebauung

3.4 Einzelhandel

Für die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums wurde durch die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung war die Darstellung möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet des neuen Angebotsstandortes. Diese Untersuchung baut auf den Erkenntnissen eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes auf. Hierin wurde u.a. zur Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung im Stadtteil Stallberg die Errichtung eines Nahversorgungszentrums empfohlen.

Die Grundlage der Analyse bildeten Recherchen der Gutachter in der Stadt Siegburg. Die Ergebnisse der Untersuchung berücksichtigten verschiedene Datengrundlagen wie z.B.

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Makro- und Mikrostandort-Situation,
- die Erhebung der relevanten Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln. Hierzu gehören insbesondere Lebensmittel-Discounter, Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser im direkten und erweiterten Standortumfeld bzw. den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen,
- die Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (z.B. Einwohnerzahlen), aktuelle Veröffentlichungen von M & M / Trade Dimensions und des Eurohandelsinstitutes, insbesondere EHI: Handel Aktuell 2008/2009,
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Siegburg,
- Recherchen zu relevanten Einzelhandelsplanungen im Standortumfeld.

Der Untersuchung lag eine zweistufige Vorgehensweise zugrunde. In einem ersten Arbeitsschritt erfolgte die Durchführung einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtete:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standort- und Immobiliensituation,
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation unter quantitativen und qualitativen Aspekten und

Ermittlung des Einzugsgebietes der Planmaßnahme und Berechnung des vorhandenen Nachfragevolumens.

Im zweiten Arbeitsschritt wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umsatzleistung und der daraus resultierenden Umsatzverlagerungen durch die Einzelhandelsplanung eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens in Bezug auf seine städtebauliche Verträglichkeit vorgenommen.²

Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Vorhaben eine Umsatzleistung von insgesamt rd. 9,5 Mio. EUR; davon entfallen rd. 8,9 Mio. EUR auf die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und rd. 0,6 Mio. EUR auf die Non-Food-Sortimente.

Das Planvorhaben würde mit seinen nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mit rd. 8,9 Mio. EUR eine Umsatzleistung erreichen, die fast exakt der relevanten Kaufkraft im funktional dem Nahversorgungszentrum zugeordneten Stadtteil Stallberg entspricht. Der mit dem Einzelhandelserlass vorgegebene Orientierungsrahmen wird vom Vorhaben somit eingehalten. Fast die Hälfte des Umsatzes würde mit Kunden aus dem zugewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Stallberg generiert.

Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Siegburg (z.B. KAUFLAND und HIT) am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sind. Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche wären nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass der Fortbestand der dortigen Anbieter gefährdet wäre.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Siegburg und anderen Kommunen können nach den Ergebnissen des Gutachtens somit ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind negative Auswirkungen auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in Siegburg und den Nachbarkommunen nicht zu erwarten.³

Die Verträglichkeitsanalyse ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können hieraus entnommen werden.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

4.1 Flächennutzungsplan

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,

² Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010, Seite 3

³ Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010, Seite 3, Seite 19-20

- Mischgebiet für die an die Zeithstraße angrenzende Bebauung (südöstlich des Plangebietes) sowie
- Wohnbaufläche für die angrenzenden Flächen im Nord- und Südwesten.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird im vorliegenden Fall nicht entsprochen.

Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Auf diese Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplans wird an dieser Stelle verwiesen.

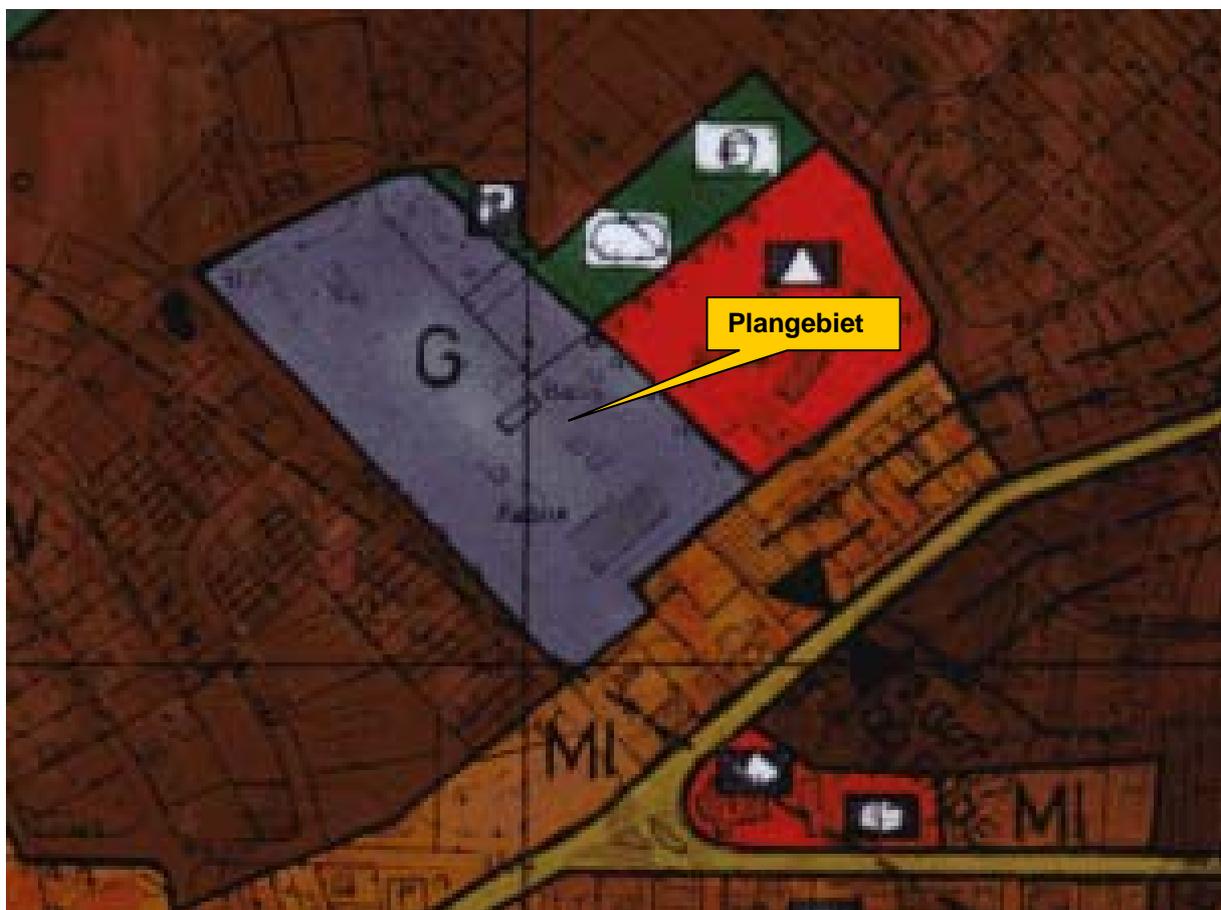


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg, Quelle Stadt Siegburg

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Wie bereits erwähnt, sollen auf dem ehemaligen Betriebsstandort einzelhandelsrelevante Nutzungen sowie eine Wohnnutzung untergebracht werden. Hierzu ist eine 2-Teilung des etwa 2,3 ha großen Kepec-Geländes angedacht.

Im östlichen Teil soll auf einer Fläche von etwa 1,12 ha ein REWE-XL Markt mit ca. 1.800 m² VK, ein Getränkemarkt mit rd. 500 m² VK und ein Backshop/ Bistro geplant. Insgesamt weist das geplante Nahversorgungszentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.500 m² auf.

Auf dem Gelände sollen rd. 170 ebenerdige Parkplätze errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt über die Barbarastraße. Darüber hinaus soll mit einer Wegeverbindung über die Zeithstraße die fußläufige Anbindung an die bestehenden Geschäftsstrukturen im Nahversorgungszentrum Stallberg sichergestellt werden. Eine weitere Fußwegeverbindung ist zwischen der Barbarastraße und Rothenbacher Straße zum dort liegenden Schulgelände geplant.

Im westlichen Teil sollen gemäß vorliegendem Konzept ca. 18 Baugrundstücke mit einer Größe zwischen 400 und 600 m² entstehen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung soll eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen. Die Erschließung wird über die Barbarastraße und Jägerstraße vorgenommen. Zusätzlich wird von der Jägerstraße ausgehend eine Stichstraße in das Plangebiet geführt. Am Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage umgesetzt. Für die Dimensionierung der Wendeanlage wurde ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsgrundlage herangezogen.

Nachfolgend ist das städtebauliche Konzept, welches als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans diente, abgebildet.



6 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den Erkenntnissen der durchgeführten städtebaulichen Bestandsaufnahme und – analyse sind für den vorliegenden Bebauungsplan folgende Planungsleitziele zu definieren:

- sinnvolle Wiedernutzung einer im Innenbereich gelegenen Gewerbebrache und somit Aufwertung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität,
- Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung in Siegburg-Stallberg durch Ansiedlung einzelhandelsrelevanter Nutzungen an einem gut erreichbaren Standort für die im Einzugsbereich gelegene Wohnbevölkerung,
- Umsetzung eines den Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werdenden einzelhandelsrelevanten Angebotes,
- Bindung von Kaufkraft vor Ort,
- Ergänzung und Erweiterung des bestehenden einzelhandelsrelevanten Angebotes in der Stadt Siegburg,
- Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und hier insbesondere der Ver- und Entsorgung,
- Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit zwischen der Barbarastraße und der Rothenbacher Straße in Richtung Schulgelände sowie zur Zeithstraße an die bestehenden Geschäftsstrukturen im Nahversorgungszentrum Stallberg,
- Schaffung eines Wohnbaulandangebotes für Bauwillige.

7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorgesehenen Nutzungen differenziert der Bebauungsplan bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zwischen einem Sondergebiet nach § 11 (3) BauNVO und einem Allgemeinen Wohngebiet.

7.1.1 Sondergebiet

Die Festsetzung des Sondergebietes wird durch die Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortiment“ konkretisiert.

Zweckbestimmung und Zulässigkeitskatalog

Mit der Begriffsdefinition wird zum Ausdruck gebracht, dass im Plangebiet solche einzelhandelsrelevante Einrichtungen und Nutzungen angesiedelt werden sollen, die der Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung dienen. In Ergänzung hierzu

wird die Zweckbestimmung weitergehend definiert. So dient das SO-Gebiet überwiegend der Unterbringung des Lebensmitteleinzelhandels für Nahversorgungssortimente sowie von dazugehörigen Fachgeschäften. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind zulässig.

Bei der Festlegung der Sortimente wird sich an den Vorgaben aus der „Siegburger Liste“ orientiert, die im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Siegburg herausgearbeitet wurde.

In 2 Gerichtsurteilen hat das Bundesverwaltungsgericht am 03.04.2008 und 11.11.2009 zum Ausdruck gebracht, dass es in einem durch Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiet nicht gestattet ist, „durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. [...] Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhunderennen“ potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, das Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. [...]“.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher unter Berücksichtigung der im Urteil aufgezeigten Regelungsmöglichkeiten festgesetzt worden, dass je m² Grundstücksfläche ein bestimmter Verkaufsflächenanteil zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund ist im Sondergebiet, welches in der vorliegenden Abgrenzung eine Grundstücksgröße von ca. 10.983 m² aufweist, eine höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche von 0,23 m² je m² Grundstücksfläche zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche verteilt sich auf die einzelnen Sortimente wie folgt:

Sortiment	Regelung neu (m ² Verkaufsfläche je m ² Grundstücksfläche)	Regelung alt (höchstzulässige Verkaufsfläche in m ²)
Vollsortimentbetrieb	0,17	1.800
Getränkemarkt	0,046	500
sonstige Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	0,019	200

Mit der gewählten Zweckbestimmung soll dem im Lebensmittel-Einzelhandel erkennbaren Trend nach Ansiedlung großflächiger Betriebe Rechnung getragen werden. Insbesondere das geänderte Einkaufsverhalten der Bürger (Tendenz zum Großmeheneinkauf und Anspruch an Qualität der Ware) sowie die Ansprüche der Marktbetreiber an die Ausgestaltung und Ausstattung der Einzelhandelsbetriebe (Präsentation der Ware, Anforderungen an Kassenzone und interne Flächenaufteilung, Pfandannahmestellen) unterstützen diese Entwicklung.

Zusätzlich zu den Lebensmitteleinrichtungen sollen im Plangebiet auch Fachgeschäfte zulässig sein. Allerdings sind sie nur zulässig, sofern sie nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen. Diese Einschränkung unterstützt das Planungsziel nach Ansiedlung einer der Nahversorgung dienenden Einrichtung.

Die Notwendigkeit nach Festsetzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche ist auch auf die Erkenntnisse aus der in Kapitel 3.4 „Einzelhandel“ angeführten Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010, zu begründen. Mit der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche sollen mögliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Siegburg und anderen Kommunen vermieden werden.

In Ergänzung zu den einzelhandelsrelevanten Anlagen und Einrichtungen sind im Zulässigkeitskatalog weitere Nutzungsarten definiert, die aus Sicht der Stadt eine gewisse Attraktivität des Einzelhandelsstandortes ermöglichen sollen. Auf diese Weise soll eine nachhaltige und den Planungsleitzielen entsprechende Nutzungsvielfalt ermöglicht werden.

Des Weiteren sind Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe

Zwecks Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation bzw. zum Nachweis, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden, wurde durch das Ingenieurbüro Paul Pies, Buchenstraße 14, 56154 Boppard-Buchholz, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Hierbei wurde ermittelt, welche zulässigen Geräuschemissionen von dem Sondergebietsgelände in die Nachbarschaft abgestrahlt werden dürfen und welche Maßnahmen im Bedarfsfall (bei Überschreitung der Lärmrichtwerte) getroffen werden müssen.

Zur Durchführung der detaillierten Immissionsberechnung und Beurteilung wurde ein digitales Berechnungsmodell erstellt. Die Berechnung wurde für die aus schalltechnischer Sicht ungünstigste Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des Sondergebietes durchgeführt.

Hierbei wurden folgende Aufpunkte und Nutzungseinstufungen gemäß Bebauungsplan und konform zur Einschätzung der Stadt Siegburg (FNP) gewählt.

- Immissionspunkt 1:
Wohnhaus Barbarastraße Nr.: 2 Gebäudesüdwestseite (MI)
- Immissionspunkt 2:
Wohnhaus Barbarastraße Nr.: 2, Gebäudenordwestseite (MI)
- Immissionspunkt 3:
Wohnhaus Barbarastraße Nr.: 9, Gebäudenordostseite (WA)
- Immissionspunkt 4:

Wohnhaus Barbarastraße Nr.: 17, Gebäudenordostseite (WA)

- Immissionspunkt 5:
mögliches Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet, Gebäudesüdseite (WA)
- Immissionspunkt 6:
mögliches Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet, Gebäudesüdostseite (WA)
- Immissionspunkt 7:
Wohnhaus Rothenbacher Straße Nr.: 28, Gebäudesüdwestseite (WA)

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der Berechnung wurde in Anlehnung an DIN 45 691 (Geräuschkontingentierung) das Sondergebiet zoniert und für die beiden Teilflächen die zulässigen Emissionskontingente wie folgt ermittelt:

Tabelle: Emissionskontingente $L_{EK\ tags}$ und $L_{EK\ nachts}$ in dB(A)/ m²

Teilfläche	$L_{EK\ zul.}$ in dB(A)	
	tags in dB(A)/m ²	nachts in dB(A)/m ²
TF1 (So1)	58	43
TF2 (SO2)	60	45



Abb.: Zonierung des Sondergebietes

Je nach Lage der Emissionspunkte in den Sektoren A-F können folgende richtungsabhängige Zusatzkontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Zusatzkontingente (LEK zusätzlich) in dB(A)	
	tags	nachts
A	1	1
B	3	3
C	2	2
D	2	2
E	3	3
F	0	0

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes der sich im Sondergebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45 631 aus den zulässigen Emissionskontingenten (LEK) und ggf. den Zusatzkontingenten (LEK zusätzlich).

Der Bebauungsplan weicht bei der Festsetzung der Zusatzkontingente von den Empfehlungen des Schallgutachtens ab. Aufgrund einer Anregung des Rhein-Sieg-Kreises im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB sind Zusatzkontingente auf ganze Dezibel abzurunden. Rechtsgrundlage hierfür bildet Anhang A. 2 - Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren - des Anhangs A der DIN 45691 vom Dezember 2006. Ein Ermessen ist aufgrund des Wortlauts nicht gegeben. Seitens des Kreises wurde daher eine Korrektur der Zusatzkontingente $LEK_{\text{zusätzlich}}$ in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend der o. g. DIN empfohlen. Andernfalls sind die Vorgaben der DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung nicht erfüllt.

In einem weiteren Schritt wurde die Verträglichkeit des Verbrauchermarktes mit den angrenzenden Nutzungen geprüft.

Zur Überprüfung, ob der geplante Verbrauchermarkt die oben ermittelten Immissionskontingente, resultierend aus der Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691, einhält, wurden die zu erwartenden Betriebsgeräuschemissionen des geplanten Verbrauchermarktes mit den zulässigen Immissionsanteilen resultierend aus der Geräuschkontingentierung gegenübergestellt.

Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

IP	Zu erwartende Immissionsanteile des geplanten Verbrauchermarktes in dB(A)		Zulässiger Immissionsanteil resultierend aus der Geräuschkontingentierung des Sondergebietes in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
1	45	< 20	60	45
2	56	< 20	60	45
3	55	< 20	55	40
4	54	< 20	55	40
5	50	< 20	55	40
6	47	38	55	40
7	55	22	55	40

Wie die obige Tabelle zeigt, sind die zulässigen Immissionsanteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Zusatzkontingente an den einzelnen Immissionsorten eingehalten oder unterschritten.

Da an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionskontingente, resultierend aus der Geräuschkontingentierung des Sondergebietes, eingehalten oder unterschritten werden, ist die Ansiedlung des geplanten Marktes mit Nahversorgungssortiment aus schalltechnischer Sicht mit der Nachbarbebauung verträglich.

Für den Fall, dass der geplante Markt die neuen Ladenöffnungszeiten bis 22:00 Uhr nutzen möchte, entsteht ein Konflikt zur Nachtzeit. Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation (Kundenverkehr) wurden aus gutachterlicher Sicht die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen empfohlen:

1. Durch den Marktbetreiber sollte sichergestellt sein, dass bis 22.00 Uhr der letzte Kunde den Besucherparkplatz verlassen hat. Für den Fall, dass eine Ladenöffnungszeit bis 22.00 Uhr erfolgt, ist zu prüfen, ob in Anlehnung an die TA Lärm die so genannte „Nachtzeitverschiebung“ in Anspruch genommen werden kann. Dabei ist aber eine 8-stündige Nachtruhe ohne störende Betriebsgeräusche zu gewährleisten. Die Anwendung der „Nachtzeitverschiebung“ kann sich auch auf andere Einrichtungen (Geschäfte, Büros, Praxen u.ä.) im Einwirkungsbereich auswirken (z.B. bei Verschiebung der Öffnungszeit auf 22.15 Uhr dürfen die im Einwirkungsbereich gelegenen Einrichtungen ihre Arbeits- und Anlieferungstätigkeiten erst ab 06.15 Uhr aufnehmen. Lt. Gutachten sind im Einwirkungsbereich keine Einrichtungen, die in den entsprechenden Zeiträumen geräuschintensive Tätigkeiten durchführen, vorhanden. Ggf. könnte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden.
2. Bei der Anordnung von Rückkühlanlagen am oder auf dem Betriebsgebäude ist darauf zu achten, dass über die Anlagen ein Schalleistungspegel von höchstens $L_W < 70$ dB(A) in die Umgebung ausgestrahlt wird. In diesem Fall sind auch zur Nachtzeit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Weiterhin dürfen lt. Gutachter die Anlagengeräusche nicht ton- und impulshaltig sein. Ein Nachweis der Lieferfirma sollte angefordert werden.
3. Hinsichtlich der Parkplatznutzung empfiehlt das Gutachten die Anordnung/ Reservierung von Mitarbeiterparkplätzen im Nahbereich des Wohnhauses „Barbarastraße Nr. 2“ (= Parzelle Nr. 1503). Wegen der geringen Wechselhäufigkeit für diese Parkplätze ergibt sich eine zusätzliche Verbesserung der Geräuschsituation in diesem Bereich.

Diese können jedoch wegen fehlender bauplanungsrechtlicher Regelungsgrundlagen nur im anschließenden Genehmigungsverfahren auf der Grundlage einer hinreichend konkreten Detailplanung für den geplanten Verbrauchermarkt umgesetzt werden.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Wie erwähnt, wird im westlichen Teil des Plangebietes die Wohnnutzung untergebracht. Im vorliegenden Fall wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, da diese Gebietsart im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet der Eigenart der näheren Umgebung mit unterschiedlichen Nutzungen gerecht wird. Mit der Festsetzung als WA wird entsprechend der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO zum Ausdruck gebracht, dass in diesem Teilgebiet überwiegend das Wohnen untergebracht werden soll.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. Die Wohnnutzung muss jedoch eindeutig vorherrschen und prägende Wirkung übernehmen.

Die als „ausnahmsweise zulässig“ deklarierten Einrichtungen sind in gewisser Weise geeignet, Beeinträchtigungen für das Baugebiet hervorzurufen (z.B. zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bestimmten Zeiten und je nach Art der Einrichtung, Immissionsbeeinträchtigungen). Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit gibt sich die Stadt ein Steuerungsinstrument an die Hand, um im konkreten Einzelfall die Gebietsverträglichkeit einer beantragten Anlage prüfen und dieser ggf. im Rahmen der Einvernehmenserteilung zustimmen zu können.

Für die unzulässigen Nutzungsarten gilt, dass sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur des Plangebiets einfügen. Dies trifft zum Einen auf den nicht vorhandenen Bedarf, die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens sowie die Flächenintensität einzelner Einrichtungen zu. Außerdem stehen diesen Einrichtungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung (z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Sondergebiet

Bei der Festsetzung von Sondergebieten ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eine unabdingbare Voraussetzung.

Für das Teilgebiet Sondergebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,8,
- Festlegung einer NHN-Höhe als unveränderbare Größe für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Die angestrebte Nutzung im Plangebiet wird zu einem hohen Versiegelungsgrad führen. Insbesondere der i.V.m. der zu erwartenden Nutzung notwendige Nachweis von Stellplatzflächen trägt zu einem hohen Versiegelungsgrad bei.

Dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann somit nicht uneingeschränkt Folge geleistet werden. Eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche ist nicht möglich, da eine funktionsgerechte Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit der Betriebsgrundstücke gewährleistet werden muss.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Mit der Steuerung der Höhenentwicklung strebt die Stadt eine Einbindung in das Ortsbild an.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sowie den Ansprüchen aus der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung orientiert.

Von der Höhenregelung werden auch die Werbeanlagen erfasst.

7.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im Teilgebiet WA wird sich an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert. Planerisches Ziel ist die Einbindung der neu hinzukommenden Bebauung gemäß den Vorgaben aus der durch das Wohnen geprägten Bestandsbebauung.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels werden die Festsetzungen wie folgt getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse $Z = II$,
- Grundflächenzahl = 0,4,
- Festlegung einer NHN-Höhe als unveränderbare Größe für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl wird im Teilgebiet WA verzichtet. Hierfür liegt kein zwingendes planerisches Erfordernis vor.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Auf diese Weise wird eine klare Nutzungsgliederung auf dem Grundstück erzeugt. Auch im Hinblick auf die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für angrenzende schutzbedürftige Bereiche ist dies von besonderer Bedeutung.

7.3.1 Sondergebiet

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gilt im Teilgebiet SO das Planungsziel nach Gewährleistung einer größtmöglichen Ausnutzbarkeit zwecks Ansiedlung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen. Gleichzeitig soll aber auch eine Unterscheidung zwischen den Flächen verdeutlicht werden, die der Unterbringung der Hauptgebäude bzw. untergeordneter baulicher Anlagen wie etwa Stellplätzen dienen. Diese bereits auf der Ebene des Bebauungsplans vollzogene Nutzungsverteilung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von Bedeutung. Auf diese Weise werden für die Gutachtenerstellung klar definierte Vorgaben gemacht und die Berechnungsergebnisse können konkreter auf die geplante Grundstückssituation eingehen.

Im Teilgebiet SO ist die Bauweise durch die überbaubare Grundstücksfläche unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften vorgegeben. Mit dem Verzicht auf die Festlegung der Bauweise wird dem Investor ein größtmöglicher Spielraum für die Ausgestaltung der Gebäudearchitektur der Einzelhandelseinrichtung geboten. Eine funktionsgerechte und der Zweckbestimmung entsprechende Ausnutzung des Betriebsgrundstücks ist somit möglich.

7.3.2 Allgemeines Wohngebiet

Für das Teilgebiet WA ist das Planungsziel die Bereitstellung von ausreichend dimensionierten Flächen zwecks Unterbringung einer aufgelockerten Bebauung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der bereits erwähnten Vorgaben aus der Umgebungsbebauung. Außerdem werden durch die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen die so genannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Diese dienen schwerpunktmäßig der Unterbringung von Grün- und Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken und übernehmen somit eine wichtige Funktion für die Erzeugung einer gewissen Wohnumfeldqualität.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise bieten die im WA zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Spielraum für die Unterbringung baulicher (Haupt-) Anlagen.

Während für das SO keine Bauweise geregelt ist, setzt der Bebauungsplan für das WA die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO fest. Dabei führt das in den vorangegangenen Kapiteln formulierte Planungsziel im Teilgebiet WA zu einer Einschränkung der Bauweise. So ist geregelt, dass zur Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese dürfen eine Länge von höchstens 20 m nicht überschreiten.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

7.4.1 Sondergebiet

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Diese bieten eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der vorgenannten Anlagen. Mit der zusätzlichen Verortung von Flächen für Nebenanlagen kann im SO wenigstens ein, wenn auch geringfügiger Teil, von Bebauung freigehalten werden.

7.4.2 Allgemeines Wohngebiet

Im WA werden hinsichtlich der Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen auf den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen differenziert zwischen Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauGB sowie Garagen und Stellplätzen.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 7,5 qm Grundfläche zulässig. In den Vorgärten sind Nebenanlagen außer Abfallbehältern und deren Standplätzen unzulässig. Mit der Begrenzung der Größe von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. dem vollständigen Ausschluss im Vorgarten soll ein ausreichender Flächenanteil für die Wohnumfeldgestaltung zur Verfügung stehen. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen ausgeschlossen, da zum einen eine „wildwuchsartige“ Anordnung zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes beitragen würde sowie eine Gefährdung der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes bzw. der Verkehrssicherheit möglich wäre.

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die seitliche Baugrenze (= nicht der Erschließung dienende Grundstücksseite) ausnahmsweise überschreiten, jedoch müssen sie zu den angrenzenden öffentlichen Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen) einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der seitlichen Gebäudekante zur jeweils angrenzenden Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche) einhalten. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Garagen im

rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden. Diese Flächen sollen für die Grün- und Freiflächengestaltung zum Zwecke der Erholung dienen. Die Anordnung von Garagen in diesem Grundstücksteil könnte zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe sowie einer zusätzlichen Versiegelung führen.

7.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA tritt in Ergänzung zu den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise die Festsetzung für die planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Mit dieser Regelung wird ein „verdichteter“ Mietwohnungsbau vermieden.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnumfeldverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei den im Plangebiet entstehenden Grundstücksgrößen soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden gilt nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO, so dass hier Pflegeheime u.ä. mit mehr als 3 Wohnungen errichtet werden können.

7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer „neuen“ Verkehrsfläche in Form der Stichstraße ist zur Gewährleistung der Erschließung aller im WA liegenden Baugrundstücke notwendig.

Zwecks Sicherstellung einer Fußwegeverbindung zwischen Rothenbacher Straße und Barbarastraße wird entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Ebenso ist ein Fußweg von der Zeithstraße in Richtung Einzelhandelsstandort vorgesehen.

Für die Ebene des Bebauungsplans gilt grundsätzlich, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche rein bodenrechtlicher Natur ist. Diese Festsetzung normiert lediglich eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Die Gestaltung des Straßenraums mit Festlegung der Fahrbahn, Baumstandorten und Flächen für den ruhenden Verkehr obliegt ausschließlich der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Aus diesem Grund ist im Bebauungsplan nur eine flächenhafte Abgrenzung der Verkehrsflächen erfolgt.

Die am Ende der Planstraße A konzipierte Wendeanlage entspricht hinsichtlich ihrer Maße den im Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH vom 01.04.2010 beigelegten Wendeanlagen für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. Bei der Festsetzung der (öffentlichen) Verkehrsfläche wurden auch die Überhangbereiche berücksichtigt.

7.7 Führung von Versorgungsanlagen/-leitungen

Die Stadt strebt im innerörtlichen Bereich keine oberirdische Leitungsführung an, da dies zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führt.

Aus diesem Grund ist durch Textfestsetzung geregelt, dass im Bebauungsplangebiet die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig ist.

7.8 Versorgungsflächen

In der Barbarastraße ist in etwa der Höhe des Übergangs vom Sonder- zur Öffentlichen Grünfläche eine Trafo-Station vorhanden.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass diese Station zwecks Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktion für die Umgebungsbebauung sowie das Kepec-Gelände erhalten werden muss. Dementsprechend wird die Festsetzung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität vorgenommen.

7.9 Grünflächen

Die **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dient der Unterbringung von Spiel- und Kommunikationsflächen für das Kinderspiel. Bauliche Anlagen (wie z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen bis zu 1 m (= genehmigungsfreie Vorhaben gemäß Bau NW) oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten), die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen, sind zulässig.

Mit der Bereitstellung dieser Grünfläche soll insbesondere ein Spielangebot für Kinder < 6 Jahre bereitgestellt werden. Diese verbringen ihre Freizeit i.d.R. im näheren Umfeld zum Wohnhaus der Familie.

7.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gebüschstreifen aus standorttypischen Gehölzen anzupflanzen. Sie sind als Strauchhecken und/oder Gebüschstrukturen aufzubauen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Trennung zwischen den beiden Gebietsarten SO und WA betont werden. Gleichzeitig wird ein Beitrag für die innere Durchgrünung des Plangebietes geleistet. Diesem Ziel dient zudem die Regelung zur Anpflanzung von mindestens 8 Bäumen II. Ordnung im SO. Dabei ist auf die Vorgaben aus dem Sanierungsplan zu achten, da nur auf bestimmten Grundstücksteilen das Anpflanzen von Bäumen zulässig ist.

7.11 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in Teil B Umweltbericht Kapitel 2.1.1 der Begründung verwiesen.

Für die Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist im Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen, um so eine Hinweis- bzw. Warnfunktion für die dem Bauleitplan nach geschalteten Verfahren auf die Inhalte des Sanierungsplans geben zu können. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist von Bedeutung, dass für die beabsichtigten Nutzungen eine Vereinbarkeit mit den auf dem Kepec-Gelände vorhandenen Altlasten möglich ist. Zwingende Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die im Sanierungskonzept aufgezeigten Maßnahmen ergriffen werden, um somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen zu können. Für diesen Fall ergeben sich keine weiteren planungsrechtlichen Handlungsbedarfe.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zu Gestaltungsfestsetzungen in Bauleitplänen wird im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für die Festsetzung tiefer gehender Gestaltungsvorschriften jedoch eine „planerische Zurückhaltung“ ausgeübt. Dies bedeutet jedoch keine „völlige Gestaltungsfreiheit“. In diesem Zusammenhang ist auf § 12 BauO NRW „Gestaltung“ zu verweisen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Ein Regelungserfordernis wurde im vorliegenden Fall lediglich für die Dachform/-neigung sowie die Gestaltung von Werbeanlagen gesehen. Auf diese Weise soll eine Einbindung des Plangebietes in die Umgebungsbebauung bzw. das Ortsbild erzielt werden.

9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

9.1 Wasserversorgung

Die ausreichende Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger zu klären.

9.2 Abwasserbeseitigung

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das anfallende Abwasser (~~Schmutz- und Niederschlagswasser~~) über die örtliche Kanalisation beseitigt werden.

Lt. Mitteilung der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH, Bereich Abwasser, liegt im Planungsgebiet (Barbarastraße und Jägerstraße) ein Mischwasserkanal. Aus hydraulischer Sicht gibt es keine Probleme.

Das anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Abwasserkanal zuzuführen.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat mit Schreiben vom 12.03.2010 auf verschiedene Punkte hingewiesen, die im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten sind. Dabei handelt sich um folgende Punkte:

1. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu gewährleisten.
2. Auf den Privatwegen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers einzuräumen.
3. Zur Herstellung der Hauszuführungen wird der Erschließungsträger verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Nutzungsvertrag einzufordern und der Deutschen Telekom auszuhändigen.
4. Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen. Des Weiteren hat eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau zu erfolgen.
5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (Abschnitt 3) zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern.
6. Bei Eingriffen in Grund und Boden im Bereich der vorhandenen Telekommunikationslinien/ -anlagen ist die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG, T-Com, bei Arbeiten anderer („Kabelschutzanweisung“) zu beachten.
7. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig (3 Monate vor Baubeginn) zu informieren, damit alle Koordinationsvorteile für den Ausbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können.

Im Bebauungsplangebiet ist die Führung von Versorgungsleitungen, die der Versorgung und öffentlichen Bereitstellung von Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und elektronischer Medien dienen, nur in unterirdischer Form zulässig. Vor diesem Hintergrund kann die im o.a. Schreiben vorgebrachte Anregung, wonach sich die Telekom im wirtschaftlich ungünstigen Fall eine oberirdische Führung der Versorgungsleitungen vorbehält, nicht umgesetzt werden.

10 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

10.1 Kampfmittelbeseitigungsdienst

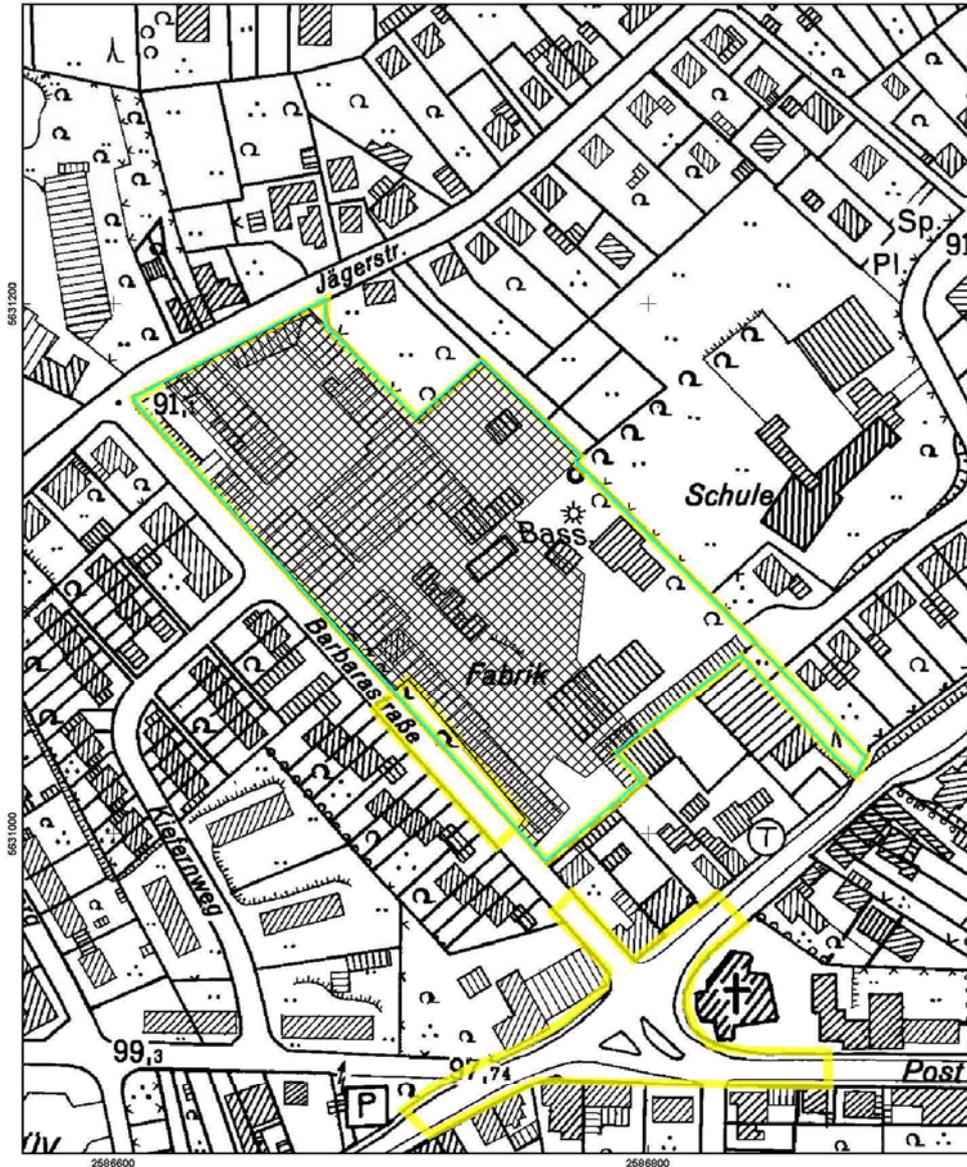
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 14.04.2010 mitgeteilt, dass die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet liegt in einem Kampfgebiet. Es wird daher eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen.

Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ zu entnehmen. Dies ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382060-55/10



Kartenmaßstab : 1:2.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Gemeindegrenze
	alte Antragsfläche		Panzergraben		nicht auswertbare Fläche
	Verdacht auf Bombenblindgänger		Stellung		Bohrlochdetektion
	geräumte Bombenblindgänger		Militärisch genutzte Fläche		Oberflächendetektion
	Schützenloch		Fläche mit starkem Beschuss		geräumte Fläche

10.2 Flughafen Köln Bonn – Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes IV Nordrhein-Westfalen (LEP IV NRW) und innerhalb des Fördergebietes des Flughafens Köln Bonn für das Maßnahmenprogramm „Passiver Schallschutz“. Neubauvorhaben im Nachtschutzgebiet werden nicht vom Schallschutzprogramm des Flughafens Köln Bonn erfasst.

Die Flughafen Köln Bonn GmbH empfiehlt, dass bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, hier: Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen. Insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen soll sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird. Es soll ein Bauschalldämmmaß von R'_{wRes} von 40 dB(A) vorgesehen werden.

In den Textfestsetzungen wurde ein entsprechender Hinweis unter Ordnungsbuchstabe C aufgenommen.

Diese Vorgehensweise wurde mit der Fluglärmmessstelle des Flughafens Köln-Bonn am 08.06.2010 abgestimmt.

11 STATISTIK

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

	m ² (ca. Angabe)	%
Größe	22.319	100
Allgemeines Wohngebiet	9.360	41,9
Sondergebiet	10.983	49,2
Verkehrsfläche	1.465	6,6
Grünfläche	511	2,3

12 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig, damit nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird jedoch kein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 BauGB notwendig, da die Grundstücke in das Eigentum eines Investors übergehen.

12 KOSTEN

Für die Stadt werden durch die Planung und die Umsetzung keine Kosten anfallen. Die Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Investor.

Im Wege vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im städtebaulichen Teil der Begründung sind in Teil A, Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“ die wesentlichen Planungsziele und –erfordernisse, die zur Aufstellung des Bauungsplans Nr. 27/1 führen, dargelegt. Die relevanten statistischen Daten finden sich in Teil A, Kapitel 10 „Statistik“.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Folgende Fachplanungen und Fachgesetze wurden zum derzeitigen Stand der Planung berücksichtigt:

- Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 09.04.2010
- Ehemaliges Kepec-Gelände Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastraße 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009
- Landespflegerische Kurzstellungnahme zur Bebauungsplanung „Kepec-Gelände“, Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing. Michael Valerius, Landschaftsarchitekt AK-RLP, Dorselemühle 1 53533 Dorsel, April 2010

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Landschaftsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LG NRW),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW),
- Denkmalschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW).

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

In einem ersten Schritt wurde für den vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Aussagen aus den vorliegenden Fachgutachten eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die nachfolgende Auflistung ist entsprechend dem Planungsstand und den vorliegenden Erkenntnissen als vorläufig zu betrachten. Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Landespflegersicher Kurz-Beitrag
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Schalltechnische Untersuchung
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

Nachfolgend sind die zum derzeitigen Planungsstand bekannten Beeinträchtigungen für umweltrelevante Schutzgüter angeführt.

2.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum weist neben den bereits geräumten Flächen Reste der ehemaligen Bebauung auf.

Die gewerbliche Nutzung bewirkte einen hohen Versiegelungsgrad und Verdichtung. Die Folge hieraus war ein dauerhafter Entzug des Schutzgutes Boden.

Aufgrund der vorgefundenen Situation kann folgende Bewertung abgegeben werden. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt bzw. teilweise verdichtet. Auf den versiegelten bzw. auf den mit losem Bauschutt versehenen 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*.

Mit der Erstellung der Untersuchung wurde die Ingenieurgesellschaft Mull und Partner, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln beauftragt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist die gutachterliche Untersuchung von Bedeutung, da grundsätzlich ein Bauleitplan keine Nutzung vorsehen darf, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Altlast unvereinbar ist. Hierzu verpflichtet u.a. der § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung eines Bauleitplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind.

Die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, wurde am 27.07.2009 mit den erforderlichen Leistungen zur Ausarbeitung eines Sanierungsplans für den v.g. Standort für die Cognis Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf, beauftragt. In der Zusammenfassung des Sanierungsplans kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Der Altgebäudebestand aus der Nutzung des Standortes durch die KEPEC Chemische Fabrik GmbH besteht aktuell noch. Im Rahmen einer Teilsanierung des Standortes im Jahre 2005 wurde lediglich der Südteil oberirdisch rückgebaut. Ein nutzungsbedingter, tieferreichender Schadensbereich zur Barbarastraße hin wurde danach 2005 bereits vollständig saniert und wiederverfüllt. Aus der Abgrenzung des Sanierungsbereiches zur Barbarastraße ist die Spundwand im Untergrund belassen worden.

Der nun vorgelegte Sanierungsplan gilt nach bereits erfolgten ober- und unterirdischen Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten für die anschließenden Bodensanierungsmaßnahmen. Er umfasst das gesamte zur Umnutzung vorgesehene Grundstück inklusive der hierauf befindlichen zukünftigen Erschließungsflächen. Er weist eine Untergliederung in das nördliche Sanierungsgrundstück zur geplanten Wohnnutzung und in das südliche Sanierungsgrundstück zur geplanten gewerblichen Folgenutzung auf.

Zur Gewährleistung der vorgesehenen Folgenutzung für den Gesamtstandort sowie zur angestrebten Kennzeichnungsänderung im Altlastenkataster des Rhein Sieg-Kreises der nördlichen Teilfläche zu Wohnzwecken als „saniert“ ist der vorliegende Sanierungsplan erstellt worden. Dieser ist vor entsprechender Umsetzung mit der zuständigen Ordnungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen. Das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Eine Verbindlichkeitserklärung des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.01.2010 liegt hierzu vor.

Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurde eine flächenhafte Auffüllung auf dem Standort mit Mächtigkeiten zwischen wenigen Dezimetern bis max. 4 m u. GOK erbohrt.

Grundsätzlich werden die bislang noch nicht sanierten, nachgewiesenen Boden- / Untergrundkontaminationen in nutzungsbedingt verursachte und in auffüllungs- oder stoffbedingte unterschieden. Die auffüllungsbedingten Verunreinigungen innerhalb des Auffüllungshorizontes sind nach aktuellem Kenntnisstand an die Stoffgruppe PAK bzw. den Einzelparameter Benzo(a)pyren (BaP) sowie die Metalle Arsen, Blei, Cadmium, Chrom und Nickel gebunden, welche vermutlich auf die Schlackebestandteile innerhalb des Auffüllungshorizontes zurückzuführen sind. Die nutzungsbedingten, lokalen Verunreinigungen mit auffälligen Bodenluftkonzentrationen sind an leichtflüchtige halogenierte (LHKW) bzw. aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) gebunden. Aufgrund des Alters der Befunde aus dem Untersuchungsjahr 2003 sind diese Schadensbereiche nach Entsiegelung / Tankausbau vorerst auf Aktualität einer Sanierungsrelevanz zu überprüfen.

Gemäß den vorliegenden Grundwasseruntersuchungen liegen aus Sicht des Gutachters aktuell auf dem Standort keine Grundwasserverunreinigungen bzw. –beeinträchtigungen vor, die Grundwassersanierungsmaßnahmen bzw. eine Einschränkung der geplanten Folgenut-

zungen -außer einer eingeschränkten Grundwasserentnahme für die Teilfläche Gewerbe bzw. eine Handlungs- / Sanierungsrelevanz auch für die zu erzielende Kennzeichnungsänderung der nördlichen Teilfläche Wohnen als „sanier“ bedingen.

Die festgestellten Kontaminationen wurden hinsichtlich der Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen und der geplanten Folgenutzung beurteilt und Sanierungsmaßnahmen abgeleitet. Eine potenzielle Gefährdung menschlicher Gesundheit ergibt sich bei Direktkontakt mit kontaminiertem Boden oder Auswehungen belasteter Stäube (inhalative Aufnahme). Hierzu ist eine Entsiegelung der Oberfläche oder –bei tieferen Belastungen- die Offenlegung der entsprechenden Horizonte Voraussetzung.

Es ist vorgesehen, die Auffüllung mit möglicher Schutzgutrelevanz der nördlichen Teilfläche zu Wohnzwecken zum Gesundheitsschutz flächig abzuschieben und bei entsprechender Eignung (vgl. Kapitel 6.5 des Sanierungsplans) auf der südlichen Teilfläche „Gewerbe“ für einen qualifizierten eingeschränkten Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen untergroßflächig geplanter Versiegelung/ Überbauung wieder einzubauen. Somit ist eine Schutzgutgefährdung auszuschließen. Vorgenannte Erdbewegungen von der Teilfläche „Wohnen“ in die Teilfläche „Gewerbe“ umfassen die voraussichtlich größten Umlagerungskubaturen auf dem Standort.

Leichtflüchtige Schadstoffe liegen nach den bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in Form von zwei lokalen Schadensbereichen mit auffälligen Bodenluftkonzentrationen vor, die im Rahmen der Bodenuntersuchungen 2003 ermittelt wurden. Vorgenannte Befunde sind nach Entsiegelung auf Aktualität einer Sanierungsrelevanz zu überprüfen und im Fall der Bestätigung derart zu sanieren, dass Anreicherungsprozesse von Schadstoffen unter Gebäudekörpern / Kanalbauwerken auszuschließen sind. V.g. Sachverhalt ist im Rahmen der Ausführung der Sanierung zu überprüfen und sicherzustellen.

Entstehende Hohlräume, die für die Folgenutzung wieder zu verfüllen sind, werden je nach Nutzungsszenario mit Material der chemischen Qualität $\leq Z$ 1.2 (N-Teil Wohnen) bzw. $\leq Z$ 2 (S-Teil Gewerbe) gem. TR Boden 2004 bzw. im Bereich des höchsten Grundwasserspiegels mit einem Material der Qualität LAGA TR Boden Z 0 wiederverfüllt. Es gelten die Spezifikationen zum eingeschränkten Einbau unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen nach LAGA.

Nach erfolgter Sanierung und Realisierung der geplanten Nutzung existieren aus fachgutachterlicher Sicht keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und keine weitere Grundwassergefährdung. Die geplanten Nutzungstypen sind aus Sicht des Gutachters bedenkenlos realisierbar.⁴

Die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt der Aufsicht des Rhein-Sieg-Kreises. Dessen Umsetzung ist durch die Verbindlichkeitserklärung vom 13.01.2010 wirksam festgelegt.

Der Sanierungsplan ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Tiefergehende Informationen können hier eingesehen werden.

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Durch die geplante Bebauung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen. Der Boden weist im gesamten Plangebiet eine hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad auf, so dass von keiner erheblichen und nachhaltigen Beein-

⁴ Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastraße 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009, Seiten 57 bis 59

trächtigung der Schutzgüter Wasser und Boden im Falle einer erneuten Bebauung ausgegangen werden kann.

Bewertung: nicht erheblich, sofern im Fall der angestrebten Bebauung die im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen umgesetzt werden und somit – zumindest in Teilbereichen – eine Verbesserung für die Schutzgüter erzielt werden kann.

2.1.2 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

Durch die vorliegende Bauleitplanung können Beeinträchtigungen durch den anlagenbezogenen Verkehr (Kundenverkehr zu und von den Stellplätzen und Anlieferung) und sowie den anlagebedingten Lärm (Kühlaggregate u.ä.) hervorgerufen werden.

Zwecks Klärung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist das Ingenieurbüro Paul Pies, Boppard-Buchholz, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt worden. Durch die schalltechnische Immissionsprognose wurden die zu erwartenden Betriebsgeräuschimmissionen der geplanten einzelhandelsrelevanten Nutzungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung ermittelt und beurteilt. Als Grundlage dienten dabei die Kriterien der TA Lärm.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.1.1 „Art der baulichen Nutzung“ im Teil A der Begründung verwiesen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Weiterhin waren mögliche Auswirkungen des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf der öffentlichen Straße (Barbarastraße) Untersuchungsgegenstand. Die Berechnung zeigt in diesem Fall keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV). Zusätzliche verkehrslenkende Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschsituation werden nicht notwendig.

Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können hier entnommen werden.

Fluglärm

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Teil A der Begründung, Kapitel 10.2 „Flughafen Köln Bonn - Fluglärm“ verwiesen.

Bewertung: nicht erheblich

Gesamtbeurteilung der Auswirkungen

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen können wesentliche bzw. erhebliche Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter ausgeschlossen werden. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist allerdings die Umsetzung der gutachterlichen Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels). Auf diese Weise können für das Schutzgut Bevölkerung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Hingegen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser mit der angestrebten Bebauung eine Verbesserung zu erwarten.

Zwingende Voraussetzung für die Bebauung und eine verträgliche Nutzung ist die Umsetzung der im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen. Mit der „Beseitigung“ der Altlasten aus der früheren Nutzung und einer Reduzierung der Versiegelungsfläche (zumindest im Teilbereich Wohnen) gegenüber der ursprünglichen Nutzung ist sogar eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten.

Die Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 angeführten Fachgutachten zeigt, dass eine umweltverträgliche Planung möglich ist. Voraussetzung für diese Einstufung ist allerdings, dass die vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen umgesetzt werden.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Planung zeichnen sich für das ehem. Betriebsgelände 2 Szenarien ab:

1. Innerstädtische ungenutzte Brache mit fortschreitender Verbuschung und Fortbestand der im Sanierungsplan dargestellten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser, verursacht durch die Altlasten aus der ehem. gewerblichen Nutzung.
2. Bauliche Nutzung von Teilbereichen des Plangebietes, für die über die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB Baurecht geschaffen werden könnte. In diesem Fall könnte ebenfalls eine Verbesserung der bisherigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen, da der Sanierungsplan in Teilen greifen würde. Zudem würde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die gegenüber der bisherigen Gewerbenutzung eine geringere Flächenversiegelung aufweist.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine über das bisherige Maß der ursprünglichen Nutzung hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Unter Berücksichtigung des Planungsziels nach Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung im Stadtteil Stallberg sowie den vorliegenden Ergebnissen der einzelhandelsrelevanten Untersuchungen erübrigt sich eine Standortalternativendiskussion. Zudem wird dem Optimierungsgebot des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden (= Innen- statt Außenentwicklung) entsprochen. Ein zusätzlicher Verbrauch von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen kann somit vermieden werden. Aus umweltrelevanter Sicht ist die städtebauliche Entwicklung positiv, da die vorhandenen Altlasten mit Umsetzung der Folgenutzung beseitigt werden.

Plangebiet

Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Umgebungsbebauung ist die im Plangebiet vorgenommene Gliederung sinnvoll. Die Anordnung der Einzelhandelseinrichtung erfolgt zur Zeithstraße, deren Bebauung im Wesentlichen durch die Mischnutzung geprägt ist. Insofern ist aufgrund der Nutzung sowie der Funktion der Zeithstraße als Hauptsammelstraße eine gewisse Beeinträchtigung vorhanden.

Eine Verschiebung in den westlichen Teil des Betriebsgrundstücks ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Dies würde eine Ausweitung der Beeinträchtigung insbesondere durch den anlagenbezogenen Verkehr in rein durch die Wohnnutzung geprägten Bereich bedeuten. Außerdem kann durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad im Teilgebiet „Einzelhandel“ eine Verbesserung der Altlastenproblematik erfolgen (siehe hierzu Sanierungsplan).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1 a (2) und (3) verankerten Planungsleitziele unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen. Des Weiteren dienen Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 genannten Gutachten für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen.

Sonstige tiefergehende Gutachten liegen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht vor.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das Anpflanzen von Bäumen auf dem künftigen Betriebsgrundstück im Sondergebiet ist als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen erfolgt eine Überprüfung der Anpflanzungen.

Die Umsetzung des Sanierungsplans obliegt der Aufsicht des Rhein-Sieg-Kreises. Dessen Umsetzung ist durch die Verbindlichkeitserklärung vom 13.01.2010 wirksam festgelegt.

Außerdem wird auf die Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Höhne 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 die Wohnbebauung angesiedelt werden.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf der Gewerbebrache ermöglicht werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

So ist die Planungsabsicht über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8 BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune die das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet zu berücksichtigen hat. Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen.

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.

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen können wesentliche bzw. erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Bevölkerung bzw. menschliche Gesundheit eintreten. Diese werden hervorgerufen durch den anlagenbezogenen Verkehr der Einzelhandelseinrichtung. Hingegen ist für die Schutzgüter Boden und Wasser mit der angestrebten Bebauung eine Verbesserung zu erwarten. Zwingende Voraussetzung für die Bebauung ist die Umsetzung der im Sanierungsplan aufgezeigten Maßnahmen. Mit der „Beseitigung“ der Altlasten aus der früheren Nutzung und einer Reduzierung der Versiegelungsfläche (zumindest im Teilbereich

Wohnen) gegenüber der ursprünglichen Nutzung ist sogar eine Verbesserung für diese Schutzgüter zu erwarten.

Die Gesamtbewertung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den in Ziffer 1.2 angeführten Fachgutachten zeigt, dass eine umweltverträgliche Planung möglich ist. Voraussetzung für diese Einstufung ist allerdings, dass die vorgegebenen Maßnahmen und Empfehlungen umgesetzt werden.

3.4 Umweltrelevante Abwägungsinhalte

In der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB wurde 1 Stellungnahme vorgetragen. Diese hatte die fußläufige Anbindung von der Zeithstraße in Richtung Rothenbacher Straße, eine fahrmäßige Erschließung des Plangebietes über die Rothenbacher Straße sowie mögliche Beeinträchtigungen der Marktansiedlungen auf die Umgebungsbebauung zur Folge. Im Hinblick auf die vorgebrachten Anregungen möglicher Lärmauswirkungen des geplanten Marktes konnte auf die erstellten schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Pies verwiesen werden.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (1) BauGB hatte der Rhein-Sieg-Kreis auf die immissionsschutzrechtliche Situation verwiesen, die durch das Nebeneinander von Schulsportplatz, Schule und geplanten Markt entstehen kann. Es wurde eine Berücksichtigung in Form einer Sonderbeurteilung gemäß Ziffer 3.2.2 der TA Lärm für sinnvoll erachtet.

Weiterhin wurden Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz vorgetragen. Diese Anregungen wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zur Abfallwirtschaft, wonach der Einbau nicht güteüberwachte Recyclingbaustoffe nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist und der Einbau von güteüberwachtem RCL-Material der Güteklasse I der Anzeigepflicht beim Rhein-Sieg-Kreis unterliegt, berühren grundsätzlich nicht den Aufgabenbereich der Bauleitplanung. Um jedoch den nachfolgenden Genehmigungs- und Umsetzungsverfahren einen rechtzeitigen Hinweis auf die angeführten fachplanerischen Belange geben zu können, wurde in die Textfestsetzungen unter Ordnungsbuchstabe C „Hinweise“ ein Hinweis aufgenommen.

*In der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (2) BauGB wurde keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Inhalt vorgetragen.*

*In der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 (2) BauGB hatte der **Rhein-Sieg-Kreis** erneut Anregungen zur immissionsschutzrechtlichen Situation angeführt. Insbesondere wurde auf die Notwendigkeit einer Sonderfallprüfung nach Ziffer 3.2.2 TA Lärm, eine Abrundung der festgesetzten Zusatzkontingente auf ganze Dezibelwerte entsprechend A.2 des Anhangs A der DIN 45691 sowie auf die Nachtzeitverschiebung unter Verweis auf die Stellungnahme vom 06.04.2010 hingewiesen. Unter Verweis auf die erstellten Schallgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen wurde der Nachweis geführt, dass diese Belange in der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt wurden bzw. der Anregung nach Abrundung der Zusatzkontingente wurde entsprochen.*

Ebenso wurden die vorgebrachten artenschutzrechtlichen Belange der Maßstabebene des Bebauungsplans entsprechend behandelt. Ein weiterer planerischer Handlungsbedarf wurde aufgrund der vorgetragenen Anregungen nicht ausgelöst.

Der Flughafen Köln Bonn hatte auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen IV (LEP IV NRW) und innerhalb des Fördergebietes des Flughafens Köln Bonn für das Maßnahmenprogramm „Passiver Schallschutz“ hingewiesen. Neubauvorhaben im Nachtschutzgebiet werden nicht vom Schallschutzprogramm des Flughafens Köln Bonn erfasst. Das Plangebiet liegt im Toleranzbereich für An- und Abflüge, so dass Fluglärm auftreten kann.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes wurde ein Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen, wonach Vorkehrungen zur Vermeidung von Einwirkungen aus dem Fluglärm in Form von Schallschutzfenster und/oder andere passive Schallschutzmaßnahmen, zu treffen sind. Insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen soll sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird. Es soll ein Bauschalldämmmaß von R'_{wRes} von 40 dB(A) vorgesehen werden.

Polch, den 06.10.2010

WeSt-Stadtplaner

(Dipl. Ing. Dirk Strang, Stadtplaner)


ANLAGEN

1. Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010
2. Gutachterliche Stellungnahme Bebauungsplan, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 09.04.2010
3. Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Marktes mit Nahversorgungssortiment in Siegburg an der Barbarastraße, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, 56154 Boppard, 04.01.2010
4. Ehemaliges KEPEC-Gelände Barbarastraße 34 in Siegburg-Stallberg - Sanierungsplan gem. §13 BBodSchG, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln, November 2009
5. Landespflegerische Kurzstellungnahme zur Bebauungsplanung „Kepec-Gelände“, Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing. Michael Valerius, Landschaftsarchitekt AK-RLP, Dorselemühle 1 53533 Dorsel, April 2010

ANHANG

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 75 oder an kbd@brd.nrw.de.

Im Auftrag
gez. Daenecke

Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion

Name, Firma, Telefon: _____

Aktenzeichen des KBD:	
Datum:	
Bauherr / Auftraggeber (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bohrfirma (Name, Adresse, Telefonnr., Fax)	
Bauvorhaben und Adresse:	
Ansprechpartner auf der Baustelle zur genauen Terminabsprache (Name, Telefonnummer):	
Anzahl der Bohrungen:	
Tiefe in m der Bohrungen:	
Terminvorschlag für Detektion:	
Besonderheiten (Arbeitsschutz, usw.):	

Datum, Unterschrift: _____