

---

**STADT SIEGBURG**



# **BAULEITPLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 27/1  
„KEPEC-GELÄNDE“  
SIEGBURG-STALLBERG**

**- ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
NACH § 10 ABSATZ 4 BAUGB -**

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**  
**zum Bebauungsplan „Bebauungsplan Nr. 27/1 „Kepec-Gelände“**  
**Stadt Siegburg Stadtteil Stallberg**

**Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Anlass für die Stadt, das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, war 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.

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

Die vorliegende Planung und somit das Gebot der Erforderlichkeit begründet die Stadt wie folgt:

Der Bebauungsplan ist 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.

### **Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte gemäß EAGBau 2004 in einem zweistufigen Verfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB vollzogen.

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.

Den benachbarten Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange wurden die städtischen Planungsabsichten zur Kenntnis gegeben. Es bestand die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen. Insbesondere erwartete die Stadt im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. 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.

Schließlich hatte die Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB Gelegenheit, ein weiteres Mal ihre Anregungen zum Bebauungsplan vorzutragen zu können.

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.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Gutachten und vorliegende Fachplanungen zur Klärung folgender fachplanerischer Themen erstellt bzw. für die Erfassung und Bewertung des Umweltzustandes herangezogen:

- 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, Dorselermühle 1 53533 Dorsel, April 2010

Nach den 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.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der definierten Planungsleitziele und der genannten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann. Es sind keine nicht kompensierbaren erheblichen bzw. nachteiligen Umweltauswirkungen für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

### **Abwägungsvorgang**

In der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (1) BauGB wurde 1 Stellungnahme vorgebracht. 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 erstellte 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 Maßstabsebene 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.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der definierten Maßnahmen eine umweltverträgliche Planung ermöglicht wird. Das Vorhaben wird keine erheblichen Umweltauswirkungen entfalten.

Auf der Grundlage der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden können, sowie nach Prüfung von Planungsalternativen im Plan- und Stadtgebiet wurde der Bebauungsplan von der Stadt Siegburg am 24.06.2010 als Satzung beschlossen.

Polch, den 06.10.2010

WeSt-Stadtplaner  
  
(Dipl. Ing. Dirk Strang, Stadtplaner)

