

Kreisstadt Siegburg

67. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ehemaliges Werksgelände der Kepec Chemische Fabrik GmbH

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1. Einzelhandel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Derzeitige Nutzung
 - 3.1. Gebäude- und Nutzungsstruktur
 - 3.2. Verkehr
4. Übergeordnete Planung
5. Planungsrecht
 - 5.1. Derzeitiges Planungsrecht
 - 5.2. Zukünftiges Planungsrecht
6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 6.1. Derzeitige Darstellung
 - 6.2. Änderung der Darstellung
 - 6.3. Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung
7. Hinweise
 - 7.1. Niederschlagswasser
 - 7.2. Baugrund
 - 7.3. Archäologie
 - 7.4. Boden
 - 7.5. Gestaltung der Wege und Plätze
 - 7.6. Einfriedungen und Bepflanzung
 - 7.7. Altlasten
 - 7.8. Abfallwirtschaft
 - 7.9. Kampfmittelbeseitigung
 - 7.10. Fluglärm**

Teil B

Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte
- 1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)
 - 2.1.2 Schutzgut Bevölkerung, menschliche Gesundheit und intensive Erholungsnutzung (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)
- 2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
- 2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 3.2. Monitoring - Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung
- 3.4. Umweltrelevante Abwägungsinhalte

4. Anlagen

5. Anhang

Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Siegburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des ehemaligen Kepec-Geländes im Stadtteil Stallberg. Anlass für die Stadt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht der Sanktjohanser und Böhme GbR, Wissen, nach Verwertung des brachliegenden, ehemals gewerblich genutzten Areals der chemischen Fabrik Kepec.

Gemäß den Vorstellungen des Investors sollen auf der Brachfläche einzelhandelsrelevante Nutzungen sowie eine Wohnbebauung angesiedelt werden.

Im Einzelnen sehen die Planungen im östlichen Teil des ehemaligen Firmengeländes die Errichtung eines REWE-XL Supermarktes mit einer Größe von ca. 1.800 m² Verkaufsfläche, eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² sowie eines Backshops mit einem Bistro *u.a.* vor. Im westlichen Grundstücksteil soll in Anlehnung an die Umgebungsbebauung eine Wohnbebauung in aufgelockerter Form entstehen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes 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) Großmangeneinkauf, 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 das 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 vorgesehene 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.

Fazit:

Als planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Vorhabens ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Da der Flächennutzungsplan den gesamten Planbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

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

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.

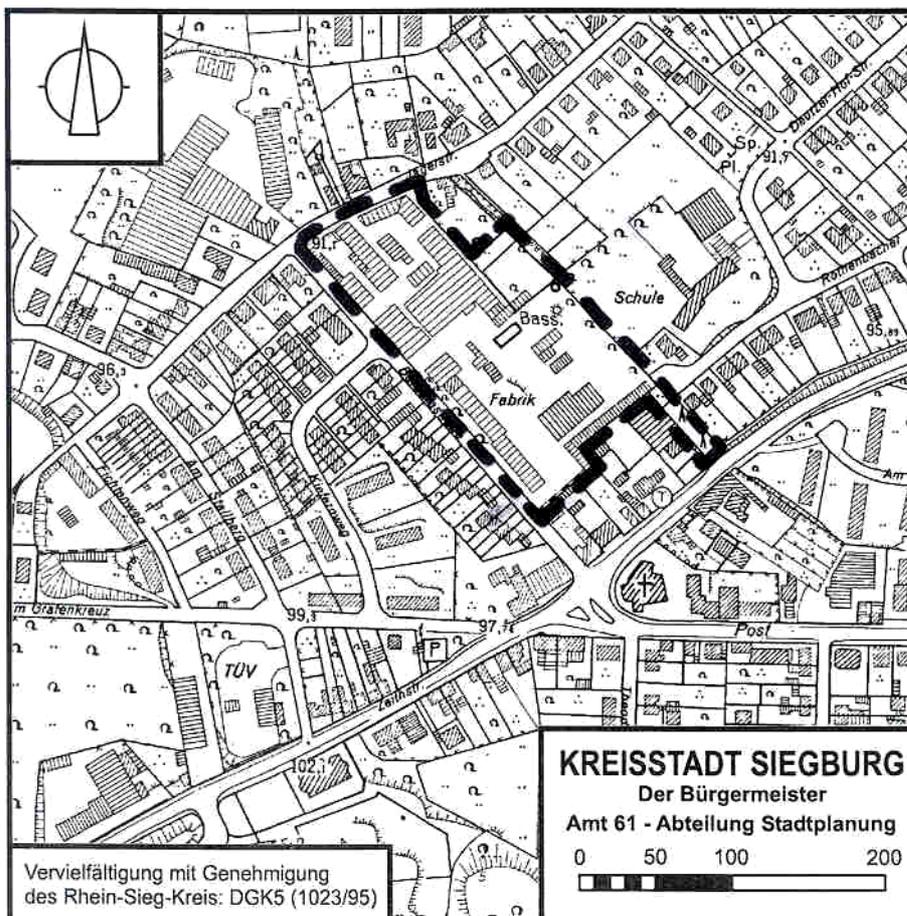
Die Auswirkungsanalyse hat gezeigt, dass Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Siegburg (z.B. KAUFLAND und HIT) am stärksten von Wettbewerbswirkungen betroffen sind. Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche wären nicht in dem Maße von Umsatzeinbußen betroffen, dass der Fortbestand 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 wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung in Siegburg und den Nachbarkommunen nicht zu erwarten (siehe Verträglichkeitsanalyse zur Errichtung eines REWE Nahversorgungsstandortes in Siegburg-Stallberg BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Januar 2010, Seite 3, Seite 19-20).

Die Verträglichkeitsanalyse ist der Begründung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt. Weitergehende Einzelheiten können hieraus entnommen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 2,3 Hektar große Fläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 im Stadtteil Stallberg. Der Stadtteil Stallberg liegt nordöstlich der Stadtmitte an der Grenze zur Stadt Lohmar. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Jägerstraße, im Südwesten durch die Barbarastraße, im Nordosten durch die Parzellen Nr. 4018, 4022 tlw., 4021, 1596, 1597 (Schulgelände) und 4606 tlw. sowie im Südosten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der unmittelbar an die Zeithstraße angrenzenden bebauten Grundstücke.



3. Derzeitige Nutzung

3.1. Gebäude- und Nutzungsstruktur

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 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 Verbuschung dar.

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. 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.

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.

*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 **Bauleitplanverfahrens**, da sich die o.a. Kreisverkehrsanlage außerhalb des Plangebietes befindet.*

4. Übergeordnete Planung

Nach den Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

5. Planungsrecht

5.1 Derzeitiges Planungsrecht

Im Plangebiet richtet sich die Einordnung der baulichen Nutzung bislang nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

5.2 Zukünftiges Planungsrecht

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

Sondergebiet:

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

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. So dient das SO-Gebiet 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 zwei 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 der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte "Windhunderennen" potenzieller Investoren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierenden Nutzung ausgeschlossen sind. [...]". Im Bebauungsplan Nr. 27/1, welcher im Parallelverfahren zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, soll daher unter Berücksichtigung der im Urteil aufgezeigten Regelungsmöglichkeiten festgesetzt werden, dass je m² Grundstücksfläche ein bestimmter Verkaufsflächenanteil zulässig sein.

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

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

Sortiment	m ² Verkaufsfläche je m ² Grundstücksfläche
Vollsortimentbetrieb	0,17
Getränkemarkt	0,046
sonstige Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten	0,019

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 und 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 Bebauungsplangebiet 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 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 beabsichtigte 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. Aus den gewonnenen Erkenntnissen der Berechnung wurde in Anlehnung an DIN 45 691 (Geräuschkontingentierung) das Sondergebiet in Teilfläche 1 und 2 zonierte und für die beiden Teilflächen die zulässigen Emissionskontingente ermittelt. Darüber hinaus wurde das Sondergebiet in sechs Sektoren unterteilt.

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

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).

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 45 691, einhält, wurden die zu erwartenden Betriebsgeräuschemissionen des geplanten Verbrauchermarktes mit den zulässigen Immissionsanteilen resultierend aus der Geräuschkontingentierung gegenübergestellt.

Die zulässigen Immissionsanteile werden 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.

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 Plangebietes 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).

6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

6.1. Derzeitige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als "Gewerbliche Baufläche" (G) 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,
- "Mischgebiet" (MI) für die an die Zeithstraße angrenzende Bebauung (südöstlich des Plangebietes) sowie
- "Wohnbaufläche" (W) für die angrenzenden Flächen im Nord- und Südwesten.

6.2. Änderung der Darstellung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Genehmigung der Vorhaben erforderlich. Für den südlichen Bereich des Plangebietes soll im Bebauungsplan Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortimente“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, für den nördlichen Planbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

Gemäß Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Daher ist zunächst der Siegburger Flächennutzungsplan zu ändern, der den Bereich des ehemaligen Werksgeländes noch als „Gewerbliche Baufläche“ (G) darstellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen wie folgt geändert werden:

- für den nördlichen Bereich: **„Wohnbauflächen“ (W) gem. § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO**
- für den südlichen Bereich: **„Sondergebiete“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortimente“,**

Verkaufsfläche (VK) m² je m² Grundstücksfläche (GF)

gesamt = 0,23 m² VK / m² GF

davon:

- Vollsortimentbetrieb = 0,17 m² VK / m² GF
- Getränkefachmarkt = 0,046 m² VK / m² GF
- sonstige Fachgeschäfte
mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten = 0,019 m² VK / m² GF

statt

- **„Gewerbliche Baufläche“ (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO**

6.3. Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung

Im Rahmen der Anfrage nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) zur Anpassung der Bauleitplanung hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

7. Hinweise

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

7.1 Niederschlagswasser

Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.

7.2 Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen.

7.3 Archäologie

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel. 02206/80039) zu melden sind.

7.4 Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.

7.5 Gestaltung der Wege und Plätze

Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlagen von Stadtstraßen (RAST) anzuwenden.

7.6 Einfriedung und Bepflanzung

Für die Einfriedung und Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen "Grenzabstände für Pflanzen" zu beachten.

7.7 Altlasten

Hinweis gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB: Im Hinblick auf den Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen wird auf den Sanierungsplan gemäß § 13 BodSchG der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Köln vom November 2009 verwiesen. Dieser ist den Bebauungsplanunterlagen Nr. 27/1 als Anlage beigefügt. Die Verbindlichkeitserklärung zur Sanierungsplanung des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.01.2010 liegt vor.

7.8 Abfallwirtschaft

Der Rhein-Sieg-Kreis, Referat Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass der Einbau nicht güteüberwachter Recyclingbaustoffe nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist. Der Einbau von güteüberwachtem RCL-Material der Güteklasse I unterliegt der Anzeigepflicht beim Rhein-Sieg-Kreis.

7.9 Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelräumdienst 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 aufzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden 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 von 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 zum Bebauungsplan Nr. 27/1 als Anhang beigelegt.

7.10 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 sollte sichergestellt werden, dass ein Innenpegel von 55 dB(A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird. Es wird empfohlen, ein Bauschalldämmmaß von R_wRes von 40 dB(A) vorzusehen.

Siegburg, 06.10.2010

Im Auftrag:

gez. Marks

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt