

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 44/6,
in Kraft getreten am 28.06.2006

(gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in
der Fassung vom 27.08.1997)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Ziele und Zwecke der Planung**
- IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- VI. Kosten und Finanzierung**
- VII. Anlagen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/6 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und zwar den östlichen Bereich zwischen Industriestraße und der Trasse der Deutschen Bahn AG.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloss am 10.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/6 und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind zur Zeit unbeplant (§ 34 BauGB) und primär durch gewerbliche Nutzungen, jedoch auch durch Einzelhandel und Wohnen geprägt.

Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel – Gesamtverkaufsfläche (Definition nach Einzelhandelserlass vom 07.05.1996) max. 4.400 qm“ sowie textliche Festsetzungen zur Beschränkung zentrenrelevanter Sortimentsgruppen.

Der Flächennutzungsplan (FP) stellt durch seine seit dem 27.12.2000 wirksame 43. Änderung ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ver-

brauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel – Gesamtverkaufsfläche (Definition nach Einzelhandelserlass vom 07.05.1996) max. 4.400 qm“ dar.

Diese Darstellung ist das Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln, wobei sich von dort aus bereits Forderungen ergaben, bei der Änderung des FP die Zweckbestimmung zu spezifizieren und eine max. Verkaufsfläche darzustellen. Eine daraus resultierende Forderung war weiterhin, nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen – und damit auch den Non-Food-Anteil – zu regulieren. Damit sind die geplanten Festsetzungen gem. § 8 (2) BauGB aus dem FP entwickelt.

1. Ziele und Zwecke der Planung

III.1 Zielbereich Städtebauliche Entwicklung

Die gute Lage am südwestlichen Rand der Innenstadt in einem bestehenden Gewerbegebiet gibt diesem Gebiet für die geplante Sondergebietsnutzung / Verbrauchermarkt eine ideale Standortqualität. Bisher abfließende Kaufkraftströme können jetzt wohnungsnah ohne große Verkehrszunahme gebunden werden. Durch die Begrenzung der städtebaulichen relevanten Sortimentsgruppen wird eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt Siegburgs vermieden. Insofern wird mit dieser Bebauungsplanung eine Ergänzung der bestehenden Einzelhandelsstruktur an einem städtebaulichen integriertem Standort angestrebt.

III.2 Zielbereich Verkehr

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr an die Industriestraße angeschlossen. Die im östlichenöstlichen Bereich festgesetzte Verkehrsfläche dient der Vorbereitung einer Straßenplanung, welche von diesem Standort entlang der Bahnlinie Richtung Bahnhof geführt werden soll. Damit wird neben der heute schon vorhandenen Verbindung zum Stadtzentrum Siegburgs eine auch für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindung zum neuen Bahnhof Siegburg vorbereitet. Damit ist der Standort auch verkehrstechnisch dem Siedlungsschwerpunkt Siegburgs zuzuordnen.

III.3 Zielbereich Immissionschutz

Die angestrebte Nutzungsänderung stellt gegenüber der ansonsten zulässig gewesenen Nutzung von Gewerbe oder gar Industrie in nächster Umgebung eine Verbesserung der zu erwartenden Immissionswerte dar. Zudem wird die Erschließungssituation über die Anbindung der Industriestraße an die zukünftig fertiggestellte L 332 (jetzige Wilhelmstraße) mit dem damit erreichten Anschluss an die B 56 wesentlich verbessert.

III.4 Zielbereich Schutz von Natur und Landschaft

Schutzgebiete i. S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht. Das Grundstück kann zur Zeit als weitgehend versiegelte Fläche bestimmt werden. Negative Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität werden daher nicht erwartet.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a BauGB) stellt die Planung eine nachhaltige Entwicklung insoweit dar, als sie teilweise brachgefallenes bzw. nicht mehr hochwertig genutztes Gewerbegelande einer neuen Nutzung zugänglich macht. Die Stadt Siegburg gibt hier einer Innenentwicklung den Vorzug vor einer flächenintensiven Neuerschließung an anderer Stelle.

Zur weiteren Verbesserung der Umweltqualität werden im Bebauungsplan Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Grundstück ist hinsichtlich seiner anfallenden Ab- und Regenwässer im Generalentwässerungsplan berücksichtigt. Der vorhandene Mischwasserkanal wird zur Zeit erneuert. In diesen soll das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der befestigten Hof- und Parkplatzflächen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf nur über Mulden oder Muldenrigolen in das Grundwasser eingeleitet werden.

III.5 Zielbereich Bodenschutz / Altlasten

Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf dem Plangebiet eingegangen. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus erfolgen textliche Festsetzungen und Hinweise.

Eine umweltgeologische Untersuchung ist in Absprache mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Siegburg durchzuführen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Bereits vorliegende Untersuchungen sind als Anlagen dieser Begründung beigelegt.

IV. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Art der baulichen Nutzung:

Mit der Festsetzung SO gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel – Gesamtverkaufsfläche (Definition nach Einzelhandelserlass vom 07.05.1996) max. 4.400 qm“ soll die

gewünschte städtebauliche Entwicklung eines Verbrauchermarktes an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert werden. Über die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen durch textliche Festsetzungen wird zum einem der Sortimentschwerpunkt des Verbrauchermarktes im Nahversorgungsbereich gesichert, zum anderen die künftige Entwicklung des Verbrauchermarktes nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

Damit soll auch eine Konkurrenzsituation zur Innenstadt Siegburgs vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Größe der festgesetzten überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit der Festsetzung der Eingeschossigkeit begrenzt die Entwicklung des Verbrauchermarktes und seiner Verkaufsfläche soweit, dass keine unerwünschte Großstruktur entstehen kann. Gleichzeitig lässt die festgesetzte überbaubare Fläche genügend Spielraum für das angestrebte Bauvorhaben und mögliche Folgenutzungen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die festgesetzte geschlossene Bauweise soll innerhalb der überbaubaren Fläche den baulichen Zusammenhang des Verbrauchermarktes gewährleisten.

Verkehrsflächen:

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen den ordentlichen Verkehrsfluss auf der Industriestraße ermöglichen. Gleichzeitig werden dadurch Ein- und Ausfahrten von dem bestehenden Wohnhaus im Plangebiet zu dessen Schutz ferngehalten.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Die Bebauungsplanung an dieser Stelle stellt keinen auszugleichenden Eingriff dar. Die textlich getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen sollen der Entwicklung von Natur und Landschaft insbesondere der Verbesserung des Kleinklimas, z.B. Schattenfunktion der Bäume und Bindung möglichen Staubes der versiegelten Flächen, dienen.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

Die Altlastenverdachtsflächen - Ehemalige Geschossfabrik Siegburg (Produktion von Munition bis nach dem ersten Weltkrieg) – und –KW-Schaden (Mineralkohlenwasserstoff im Bereich einer ehemaligen Eigentankstelle) - - sind graphisch gekennzeichnet.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.
Soweit Verkehrsflächen der Eisenbahn im Planbereich noch nicht entwidmet sind, ist deren grundsätzliche Verfügbarkeit durch die DB IMM AG in Aussicht gestellt worden.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch Straßen und Kanalausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

Der Grunderwerb für die festgesetzte Verkehrsfläche, soweit diese nicht durch den Vorbesitzer der Stadt übereignet wird, kann vom Verfahren unabhängig erfolgen.

Die Finanzierung der Durchführung erfolgt durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Kanal- und Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

VII. Anlagen

1. Altlasten- und Deklarationsuntersuchung – 30.07.1999 – KÜHN Geoconsulting
2. Bodenluft- und Bodenuntersuchung – 16.03.1999 – Dr. Tillmanns & Partner

Aufgestellt:
Siegburg, den 26.06.2001
Kreisstadt Siegburg
Im Auftrag:
gez. Guckelsberger