

KREISSTADT SIEGBURG

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. der §§ 3 Abs.1 u. 4 Abs.1 BauGB

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

77. Änderung des Flächennutzungsplanes

Grundstücksfläche im Bereich des Seidenbergs zwischen
der Bebauung entlang der Straßen Auf den Tongruben
und Auf dem Seidenberg sowie der Bebauung entlang der
Theodor-Körner-Straße und der Hermann-Löns-Straße im
Stadtteil Stallberg

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Bisherige und geplante Nutzung
4. Übergeordnete Planung
5. Planungsrechtliche Situation
6. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 6.1. Derzeitige Darstellung
 - 6.2. Geplante Änderung
7. Landesplanerische Abstimmung
8. Umweltverträglichkeit
9. Kosten

Anlagen

Teil B

Umweltbericht
(liegt noch nicht vor)

Teil A

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 19.04.2021 hat die Bauer-Holz GmbH, Zeithstraße 210, Siegburg, vertreten durch den Geschäftsführer Dirk Bauer, nachfolgend Vorhabenträger genannt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eine bislang baulich ungenutzte Grundstücksfläche auf dem Seidenberg im Siegburger Stadtteil Stallberg beantragt (s. TOP 7.1)

Der Vorhabenträger möchte sein Betriebsgelände, momentan bestehend aus zwei Flächen nördlich und südlich der Zeithstraße, auf den Seidenberg verlagern. Das Vorhaben soll der langfristigen Standortsicherung des mittelständigen Familienbetriebes dienen. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch das Betriebsgelände der Firma Kohr Fahrzeugtechnik an der Mahrstraße im Siegburger Zentrum auf den Seidenberg zu verlagern.

Da das Vorhaben teils im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt sowie teils in die Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 30/1 und 30/2 hineinragt und den Festsetzungen dieser Pläne widerspricht, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, in dem ein Bürogebäude, Hallen und Flächen zur Lagerung von Holzprodukten errichtet werden sollen. Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zum v.g. Bebauungsplanverfahren auch ein Verfahren zur Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 77. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes umfasst eine rund 5.000 qm große Fläche auf dem Seidenberg im Stadtteil Stallberg (Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Teilfläche des Flurstücks 4561).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

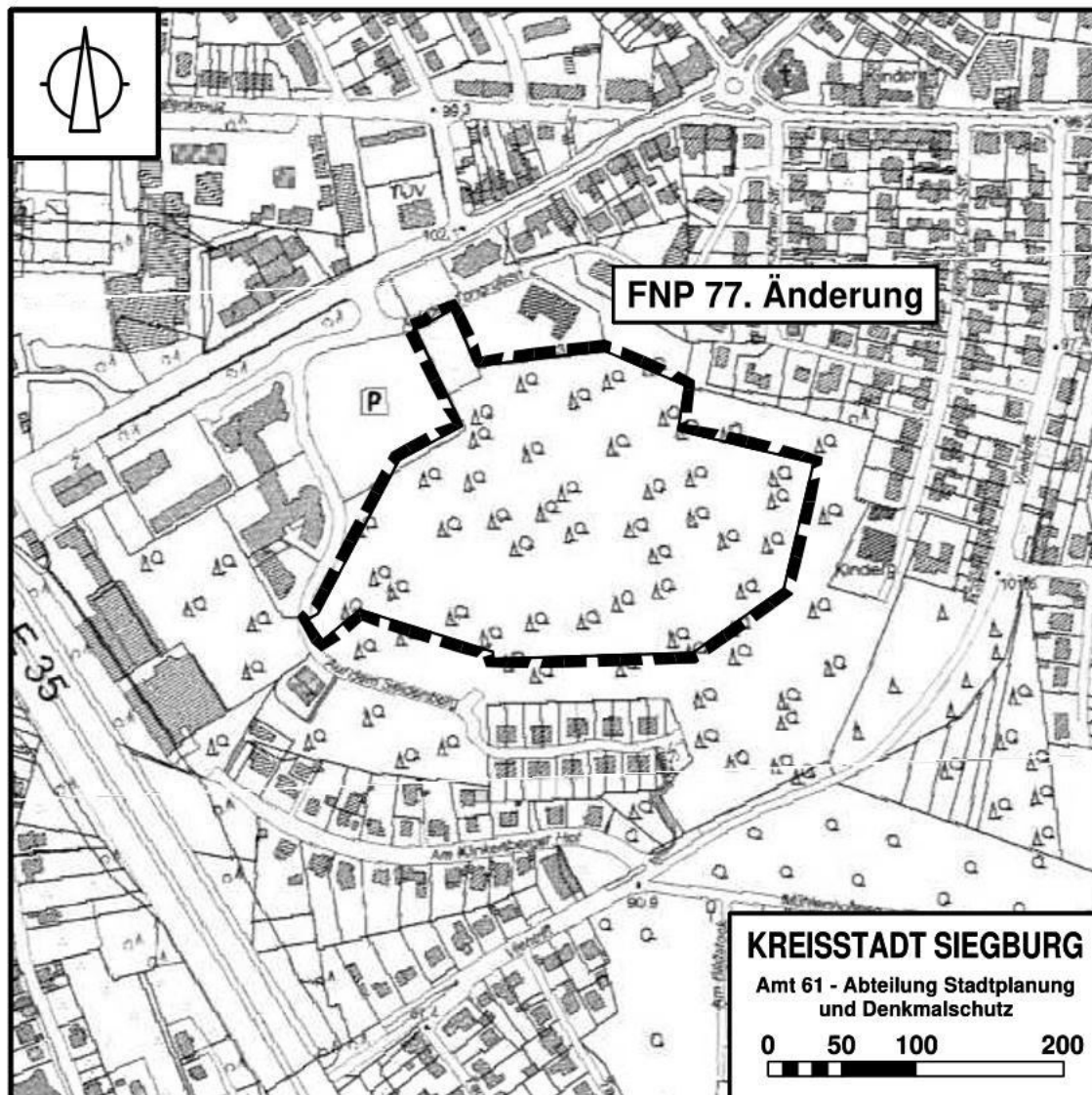


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (DGK5)

3. Bisherige und geplante Nutzung

Das Änderungsgebiet ist bisher baulich ungenutzt und in seiner äußeren Erscheinung u.a. geprägt durch Abbautätigkeiten in der Vergangenheit mit anschließender Rückverfüllung. (Einzelheiten sind der Anlage „Ersteinschätzung Boden“ zu entnehmen.)

Der Geltungsbereich wird von folgenden Nutzungen umgeben. Entlang der Straße „Auf dem Seidenberg“ besteht im Einfahrtbereich zur Zeithstraße eine mehrgeschossige Bürobebauung mit angrenzenden, oberirdischen Stellplätzen. Am Ende der Straße und nordöstlich des Änderungsgebietes ist Wohnbebauung vorhanden. Im Norden besteht eine kirchliche Einrichtung, westlich des Plangebietes ist eine Kindertagesstätte vorhanden.

Die übergeordnete Anbindung des Standortes erfolgt über die Zeithstraße als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Kreisstadt Siegburg. Unmittelbar westlich des Gebietes verläuft die Bundesautobahn A3.

Auszug aus der Anlage „Ersteinschätzung zu Natur und Landschaft“, Büro Rietmann, Juli 2019:
Biotopstrukturen – Bestandsbeschreibung

(...)

Der Seidenberg wird überwiegend durch einen bodensauren Birken-Eichenwald (...) bestanden. Neben den beiden Baumarten Eiche und Birke sind vor allen Dingen die Arten Vogelkirsche, Rot-Buche, Hainbuche und Hasel vertreten. Die Ausprägung des Waldbestandes ist aufgrund der isolierten Lage des Seidenberges, der bereichsweisen intensiven Nutzung durch Mountainbike-Fahrer und die gestörten Bodenverhältnisse durch den Tonabbau und die Altlasten als nicht optimal anzusehen. (...)

In den Randbereichen des Seidenberges sind kleinere Flächen den Biotoptypen Salweiden-Zitterpappel-Vorwald (...), Birken-Vorwald (...) und Kiefernforst (...) zuzuordnen. Der Unterwuchs der Waldflächen wird u.a. durch Brombeere, Brennnessel, Adlerfarn und Scharbockskraut geprägt. Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete (...) und eine industriell-gewerbliche Bebauung (...) geprägt.



Abb. 2: Luftbild, 2019

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht des Vorhabenträgers soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes, in dem ein Bürogebäude, Hallen und Flächen zur Lagerung von Holzprodukten

errichtet werden sollen. Das Baugrundstück soll hinsichtlich der Topographie so gestaltet werden, dass ein einheitliches Höhenniveau möglich ist. Zur bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft soll ein breiter Waldgürtel als Niederwald erhalten bleiben.



Abb. 3: Planung des Vorhabenträgers (ohne Maßstab)

4. Übergeordnete Planung

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

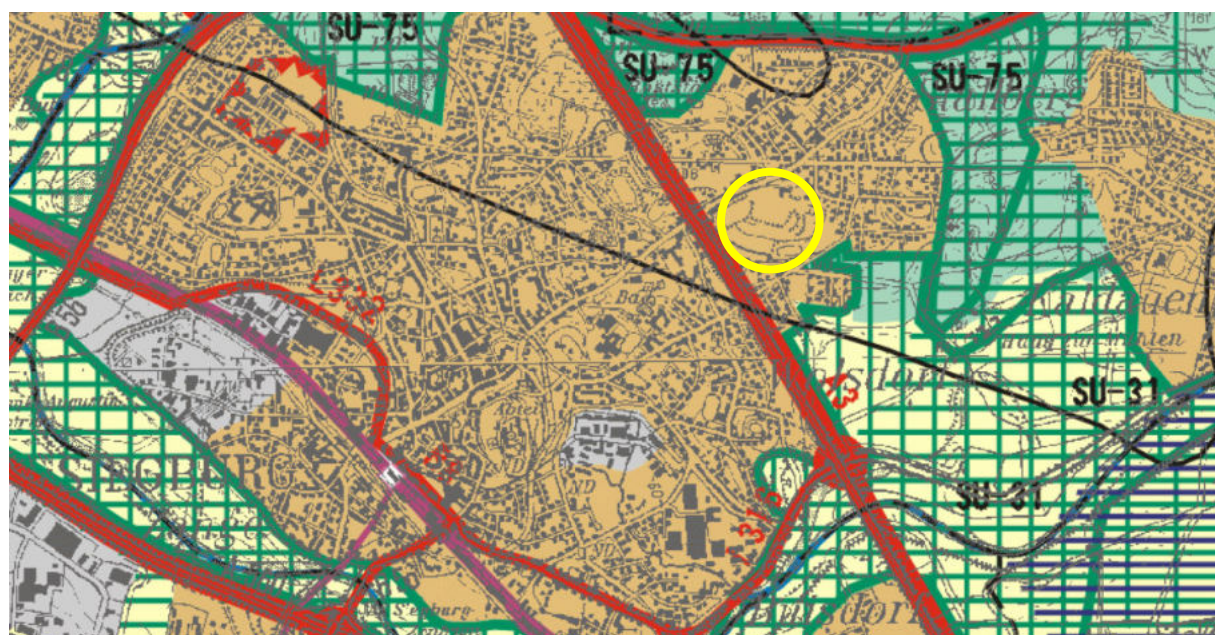


Abb. 4: Regionalplan

7. Landesplanerische Abstimmung

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt gem. den Bestimmungen des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) - Anpassung der Bauleitplanung.

Mit Schreiben vom wurde die Bezirksregierung Köln um Bestätigung gebeten, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegensteht.

Mit Schreiben vom bestätigte die Bezirksregierung, dass gegenüber der 77. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

8. Umweltverträglichkeit

Gem. der §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bauleitplanes grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf die erkennbaren Folgen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Zusammen mit dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Vorhabenträger erste Fachbeiträge vorgelegt. Informationen zu den Themen „Natur und Landschaft / Artenschutz“, „Geräuschmissionen“ und „Boden“ sind den anliegenden Ersteinschätzungen zu entnehmen.

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

Anlagen

- Ersteinschätzung Eingriff in Natur und Landschaft, Ing.-Büro Rietmann, Königswinter, Juli 2019
- Ersteinschätzung Boden, Umwelt & Baugrund Consult, Overath, Juli 2019
- Machbarkeitsstudie Geräuschmissionen, TÜV Rheinland, Köln, Juli 2019

Siegburg, den 18.05.2021