

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 30/3,

Grundstücksbereich im mittleren Abschnitt der Straße
Auf dem Seidenberg im Stadtteil Stallberg

VORENTWURF

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und
der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: April 2022)

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	
3. Verfahrensablauf	
4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht	
4.1 Regionalplan	
4.2 Flächennutzungsplan	
4.3 Bebauungsplan	
4.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiete.....	
5. Derzeitige Nutzung	
6. Planinhalt	
6.1. Art der baulichen Nutzung	
6.2. Maß der baulichen Nutzung	
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
6.4. Verkehrsfläche	
7. Erschließung	
8. Ver- und Entsorgung	
8.1. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	
8.2. Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation	
8.3. Abfallentsorgung	
9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen	
10. Belange des Artenschutzes	
11. Lärmimmissionen	
12. Boden/ Altlasten	
13. Bodenordnung und Kosten	

Teil II - Umweltbericht (... liegt noch nicht vor ...)

Anlagen:

- Ersteinschätzung zum Thema Boden/Altlasten, Umwelt und Baugrund Consult, 22. März 2022
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft, Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB, 25. März 2022
- Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 7 Abs. 1 UVPG, Rietmann Beratende Ingenieure PartG mbB, 29. März 2022
- Abschätzung der Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, TÜV Rheinland Energy GmbH, 14. April 2022

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,5 Hektar große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 im Siegburger Stadtteil Stallberg, auf der Südseite des Seidenbergs, im Bereich um die Straße Auf dem Seidenberg.

Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4377, 4447 sowie Teile der Flurstücke 4385, 4480, 4827, 4828, 4829 und 4561.

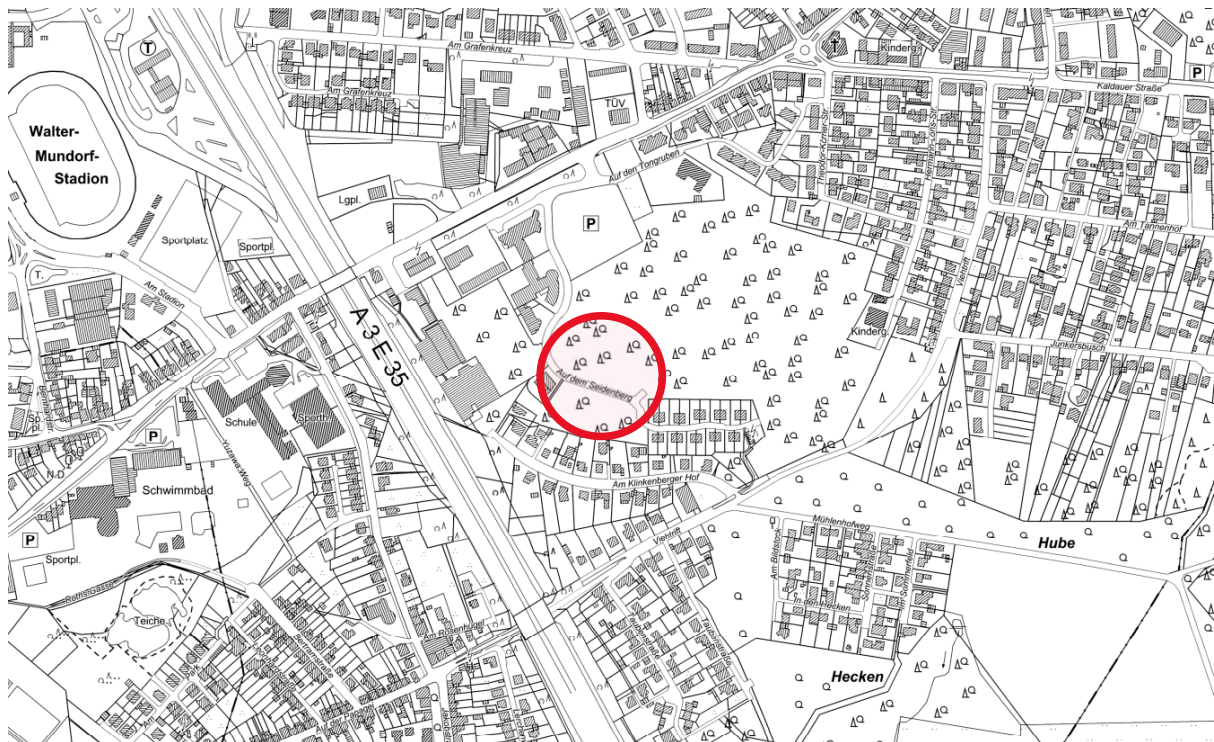


Abb.1 - Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtbetriebe Siegburg AöR hat die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des im Jahr 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 30/2 für einen bislang baulich ungenutzten Bereich entlang der Straße Auf dem Seidenberg beantragt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH und soll zwecks Bebauung mit Wohnhäusern veräußert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 30/2 setzt im v.g. Bereich als Art der baulichen Nutzung bislang ein Mischgebiet gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Laut Bebauungsplanbegründung war die Mischgebietsfläche als Angebot für neue ansiedlungswillige Betriebe und Existenzgründer gedacht. Bis heute wurde im genannten Bereich lediglich ein Gebäude errichtet.

Um den Schwerpunkt auf eine rein wohnliche Nutzung der v.g. Grundstücksfläche legen zu können, soll nun anstelle des Mischgebietes ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Die neue Planung soll dazu beitragen, den allgemeinen Wohnbedarf zu decken.

Mittels des Bebauungsplanes Nr. 30/3 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2 teilweise überplant.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30/3 werden unter Punkt 6 beschrieben.

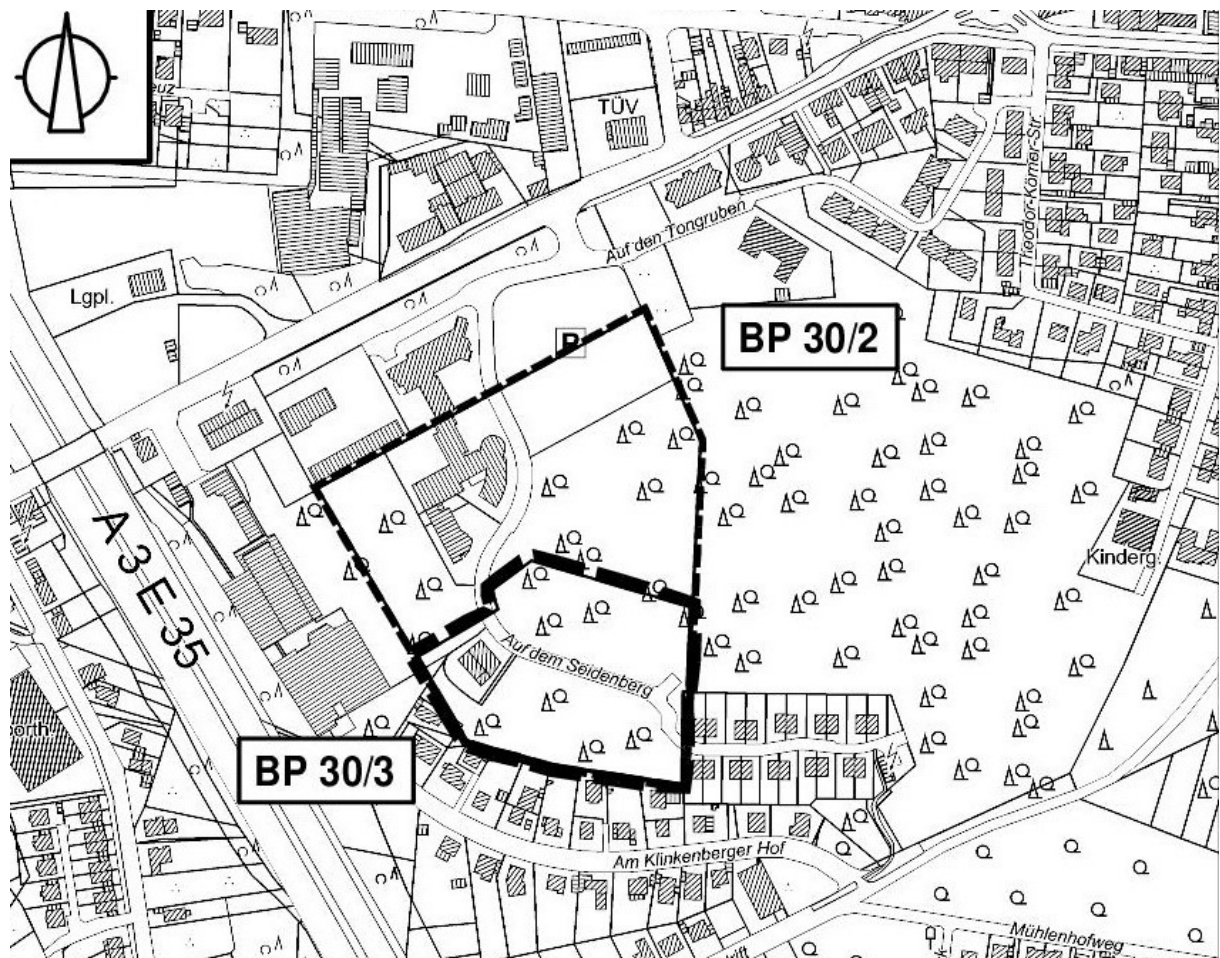


Abb.2 –Abgrenzung der Bebauungsplangebiete

3. Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich statt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater und behördlicher Seite Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes weiterentwickelt. Im Wesentlichen sind folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

-
-

Der Planungsausschuss beauftragte die Verwaltung am mit dem weiterentwickelten Entwurf des Bebauungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom bis statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthielten

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Planbegründung wurden nach der Offenlage

Über alle abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurde dann in der Sitzung des Planungsausschusses am beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 30/3 trat am mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

4. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).



Abb.3 – Auszug aus dem Regionalplan (Das Plangebiet ist weiß umrandet.)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, welches von Grünflächen umgeben ist. Auf der Süd- und Ostseite des Plangebietes grenzt eine Wohnbaufläche (W), nördlich und westlich, die Darstellungen Mischgebiet und Gewerbegebiet (GE) an.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 30/3 ist der FNP zu ändern. Die Aufstellung des BP 30/3 und die Änderung des FNP sollen parallel erfolgen. Anstelle der Mischgebietsfläche soll eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

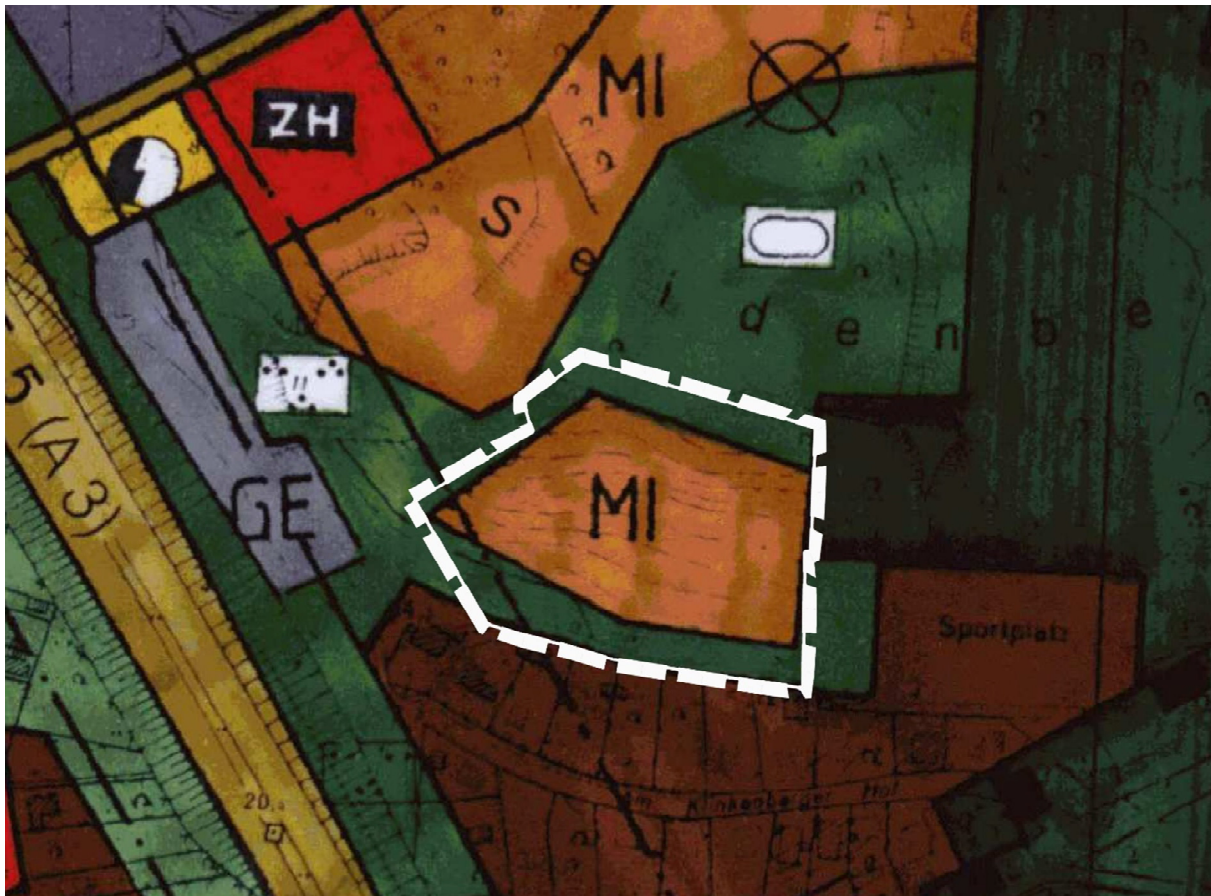


Abb.4 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

	WOHNBAUFLÄCHE
	MISCHGEBIET

4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) Nr. 30/2, in Kraft seit dem 29.07.1998. Der BP 30/2 enthält im Bereich des Plangebietes im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:

- „Mischgebiet“ (Teilfläche „MI [4]“ und „MI [5]“) gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: Teils „I“, teils „II“ als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- offene Bauweise (o)
- bandartige, überbaubare Grundstücksflächen, die in zwei parallel zur Straße verlaufenden Bereiche unterteilt sind und durch Baugrenzen eingefasst werden. In der straßenseitigen Baufläche ist ein Vollgeschoss, im hinteren Bereich der überbaren Grundstücksfläche sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Bebauungstiefe beträgt insgesamt 18 Meter.

Außerdem enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die sich im Bereich der Mischgebietsflächen „MI [4]“ und „MI [5]“ im Wesentlichen auf Nebenanlagen, Schallschutz, Begrünung von Wand-, Dach- und Grundstücksflächen (Ausgleichsflächen) und Gasdrainagen beziehen.



Abb.5 - Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 30/2

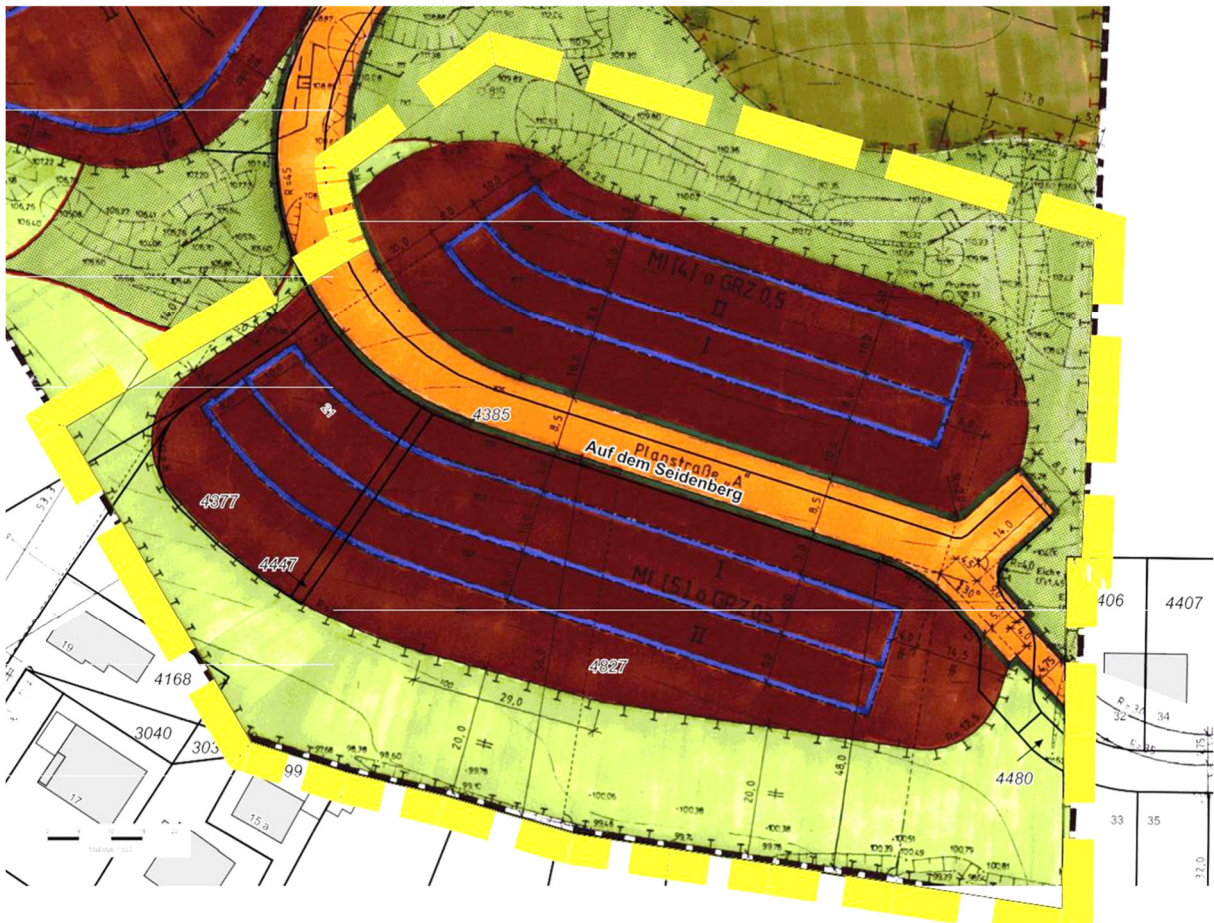


Abb.6 –Bebauungsplan Nr. 30/2 (Ausschnitt) mit Abgrenzung des Plangebietes BP 30/3

4.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplanes bzw. außerhalb von Schutzgebieten gem. Landschaftsgesetz (LG) NRW und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell vornehmlich mit Laubwald bestanden. In diesem Wald gibt es temporäre Tümpel oder Feuchtflächen, Geländeverwerfungen und Teilflächen mit anthropogenen Verfüllungen.

Mittig des Plangebietes verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Auf dem Seidenberg“.

Auf der Südwestseite des Plangebietes ist ein Gebäude (Auf dem Seidenberg 21) vorhanden, das teils wohnlich, teils gewerblich genutzt wird.

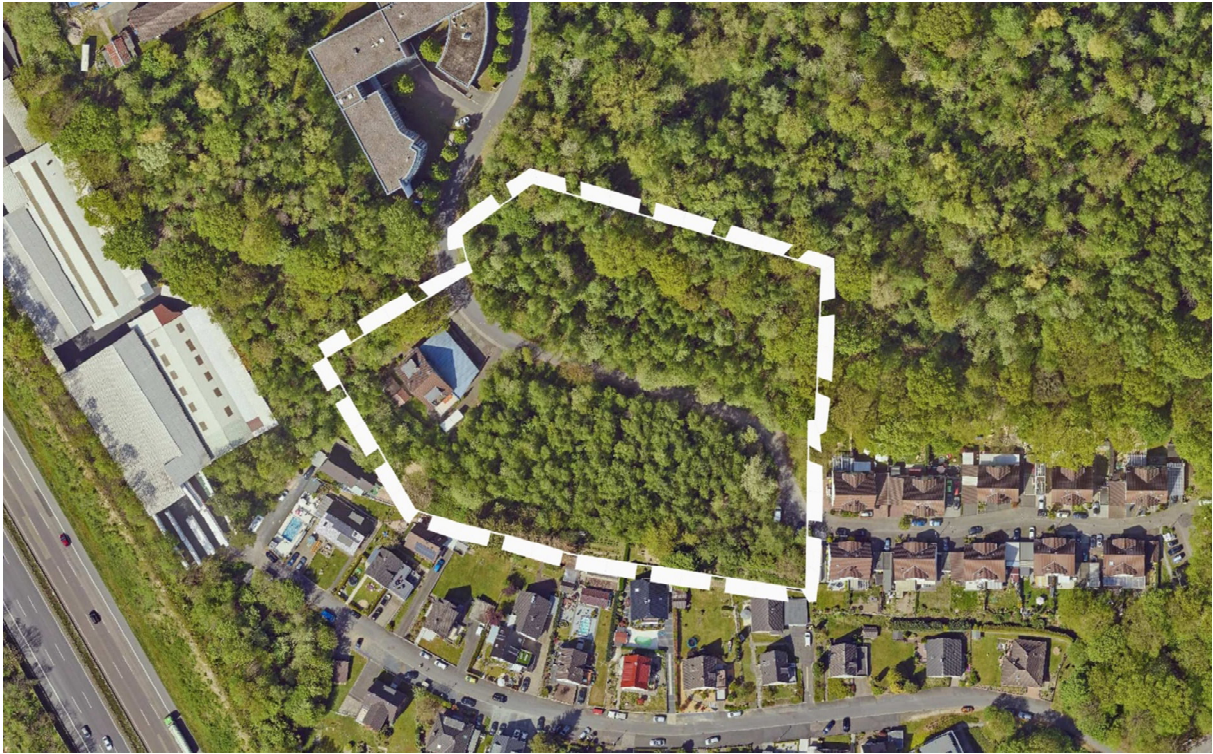


Abb.7 – Luftbild (2019) mit Abgrenzung des Plangebietes



Abb.8 – Blick auf das Plangebiet aus westlicher Richtung (Straße Auf dem Seidenberg)



Abb.9 - Blick auf das Plangebiet aus östlicher Richtung (Straße Auf dem Seidenberg)

6. Planinhalt

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30/3 beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

6.1 Art der baulichen Nutzung

In Hinblick auf die Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebietes soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/3 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können in allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Bestimmungen des § 4 BauNVO sollen weitgehend in den Bebauungsplan übernommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/3 sollen folgende Arten von Nutzungen zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, wird geregelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/3 folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung, z.B. durch Verkehr, Lärm oder Gerüche müssen ausgeschlossen sein. Die Möglichkeit der Zulassung einer Ausnahme ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, werden wegen ihres hohen Flächenbedarfs Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und im angrenzenden Wohngebiet.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist innerhalb des Plangebietes mit dem Wert 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und der Festsetzung im östlich angrenzenden Bebauungsplan VEP 30.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sollen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung, die an das Plangebiet angrenzt und der Festsetzung im östlich angrenzenden Bebauungsplan VEP 30.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Bezugnahme auf die vorhandene Wohnbebauung, die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzt, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/3 die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Unter Bezugnahme auf die bisherige Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30/2 sollen die überbaubaren Flächen mit einer Bebauungstiefe von maximal 18 Metern festgelegt werden.

6.4 Verkehrsfläche

Die im Plangebiet liegende Teilfläche der Straße Auf dem Seidenberg wird gem. ihrer Nutzung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

7. Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße Auf dem Seidenberg erschlossen. Die übergeordnete Anbindung des Standortes erfolgt über die Zeithstraße, als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Kreisstadt Siegburg.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Im Bereich der Straße Auf dem Seidenberg sind Kanalleitungen vorhanden.

8.2 Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation

Im Bereich der Straße Auf dem Seidenberg sind Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, sowie Telekommunikationsleitungen vorhanden.

8.3 Abfallentsorgung

Müll und Abfälle werden im Bereich der Straße Auf dem Seidenberg entsorgt. Die vorhandene Straßenfläche ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert, sodass Änderungen nicht erforderlich sind.

9. Umweltbelange und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt.

Eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit gem. § 7 Abs.1 UVPG des Büro Rietmann Beratende Ingenieure liegt bereits vor und ist als Anlage der Planbegründung beigefügt.

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30/2 sollen die Randbereiche des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

10. Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Planungsverfahrens wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

Die artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Büro Rietmann Beratende Ingenieure vom 25.03.2022 ist zum Ergebnis gekommen, dass Kartierungen zu den Artengruppen der Fledermäuse und Vögel gemäß den Vorgaben des LANUV notwendig sind.

Einzelheiten sind dem v.g. Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung als Anlage beigefügt ist.

11. Lärmimmissionen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollen die vorhandenen Geräuschimmissionen durch folgende Lärmquellen untersucht werden:

- Gewerbelärm durch die umliegenden Gewerbebetriebe
- Verkehrslärm durch den Straßenverkehr auf der Autobahn A3
- Fluglärm durch den Flughafen Köln/Bonn

Im April 2022 hat die TÜV Rheinland Energy GmbH eine erste Abschätzung der Geräuschimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, vorgenommen.

Gewerbelärm:

Laut vorliegender Ersteinschätzung können die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Tagzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Rahmen der Untersuchung werden folgende Betriebe betrachtet:

- Holzhandlung Gebrüder Bauer KG (Zeithstraße 210)
- Bürokomplex inkl. Fachschule (Auf den Tongruben 3, Auf dem Seidenberg 1-5) bzw. Pkw-Parkplatz Seidenberg (Auf dem Seidenberg 9)
- Lagerfläche Bauunternehmen + Gebr. Bauer KG (Zeithstraße 201)
- Autohaus Hofmann & Herzberg OHG (Zeithstraße 251-257)
- TÜV Rheinland Prüfstelle Siegburg (Am Stallberg 1)
- Vergölst Reifen + Autoservice (Zeithstraße 267)
- Das Futterhaus – Siegburg (Zeithstraße 296)

Die Geräuschimmissionen der Holzhandlung Gebrüder Bauer KG sind pegelbestimmend. Mittels des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/2 sollten im Jahr 2008 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Betriebserweiterung der Holzhandlung geschaffen werden. Das Änderungsverfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Im Falle der räumlichen Erweiterung der Firma Bauer wären voraussichtlich Lärminderungsmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erforderlich.

Verkehrslärm:

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) von den Straßenverkehrs- und Fluggeräuschen überschritten.

Gemäß Empfehlung der Gutachter soll auf Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen, sowie einem zukünftigen Prognosehorizont, der Emissionspegel $L_{w'}$ durch den relevanten Straßenverkehrslärm nach RLS 19 ermittelt, die Verkehrsgerauschkategorie nach DIN 18005 beurteilt und entsprechende Maßnahmen (aktiv/passiv) zur Einhaltung der Orientierungswerte erarbeitet werden.

Einzelheiten sind dem v.g. Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung als Anlage beigefügt ist.

12. Boden/ Altlasten

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt.

Das Plangebiet grenzt an die Mülldeponie Seidenberg an. Eine Vorprüfung des Büros Umwelt & Baugrund Consult, die u.a. die Sichtung älterer Bodengutachten beinhaltet, kommt zu folgender Ersteinschätzung:

„Das zu untersuchende Areal grenzt im Norden an den Deponiekörper der Deponie Seidenberg. Somit muss die Standfestigkeit des Deponiekörpers an der Nordgrenze untersucht werden. Entlang der nördlichen Grenze des zu untersuchenden Areals wurden lediglich 3 schwere Rammsondierungen durchgeführt. Die Auffüllungsmächtigkeit ist in diesem Bereich unbekannt.

Die Empfehlung (...) zur Gasdrainage im nördlich an die Deponie angrenzenden Bereich des zu untersuchenden Areals muss überprüft werden.

Die Auffüllungen und der gewachsene Boden waren insgesamt unbelastet. Die Mächtigkeit der Auffüllung wurde im Bereich 0,25 m bis 1,70 m angegeben. Es handelt sich hierbei um umgelagerten Erdaushub. Der gewachsene Boden wurde bis zu einer maximalen Tiefe von 13,00 m aufgeschlossen. Es wurden tertiäre Feinsande und Schluffe, teilweise auch Sande und Kiese erbohrt.

Die entnommenen Bodenluftproben waren überwiegend unauffällig, schwache Methanausgasungen gab es im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes in der Nähe des Deponiekörpers der Deponie Seidenberg.

Es sind mehrere Grundwassermessstellen vorhanden. Das Grundwasser aus der Grundwassermessstelle Nr. 8630-047 (GWM 2) war im Jahr 2007 mit Schwermetallen belastet. Die Wasserprobe (2007) aus der Grundwassermessstelle Nr. 8630-048 (P2) (GWM 1) war unauffällig.

Die Entwicklung als Wohngebiet ist nach jetzigem Kenntnisstand möglich. Weitergehende Untersuchungen, insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes, im Kontakt zur Altablagerung Seidenberg, sind jedoch erforderlich.“

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Fachbeitrag zu entnehmen, der der Planbegründung als Anlage beigefügt ist.

13. Bodenordnung und Kosten

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH.
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Siegburg,2022

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt