

KREISSTADT SIEGBURG

Entwurf zur Offenlage, Stand: Mai 2024

Begründung

gem. § 2a und § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erweiterung der Bauer-Holz GmbH

Grundstücksbereich am westlichen Rand des Seidenbergs, zwischen dem Betriebsgelände der Bauer-Holz GmbH und der vorhandenen Bebauung entlang der Straßen „Auf den Tongruben“, „Auf dem Seidenberg“ und „Am Klinkenberger Hof“ im Stadtteil Stallberg

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich
3. Derzeitige Nutzung
4. Übergeordnete Planung
5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
 - 5.1. Derzeitige Darstellung
 - 5.2. Geplante Änderung
6. Umwelt
7. Waldumwandlung
8. Hinweise

Zu dieser Begründung gehört ein Umweltbericht.

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 14.12.2022 hat die Bauer-Holz GmbH, Zeithstraße 210, 53721 Siegburg, nachfolgend Vorhabenträger genannt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) für eine bislang baulich ungenutzte, rund 1 Hektar große, bewaldete Grundstücksfläche, die östlich an das Betriebsgelände angrenzt, beantragt. Der Vorhabenträger möchte sein Betriebsgelände erweitern und im Bereich der Erweiterungsfläche neue Lagerflächen, im Wesentlichen zwei neue Hallen für die Lagerung von Holzprodukten, einen vorgelagerten Betriebshof und einen Verbindungsweg zwischen dem bestehenden Betriebsgelände und dem deutlich höher liegenden Bereich der Erweiterungsfläche, errichten. Das Vorhaben soll der langfristigen Standortsicherung des mittelständigen Familienbetriebes dienen.

Da das Vorhaben teils im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, sowie teils in den Geltungsbereich des seit 1998 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30/2 hineinragt und den Festsetzungen dieses Planes widerspricht, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 soll die Erweiterungsfläche als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind und der Siegburger Flächennutzungsplan die Erweiterungsfläche derzeit als „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ darstellt, ist die Änderung in „Gewerbegebiet“ erforderlich. Dieses Änderungsverfahren wird parallel mit dem v.g. Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine ca. 12.000 qm große Grundstücksfläche in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, im Siegburger Stadtteil Stallberg, auf der Westseite des Seidenbergs, zwischen der Autobahn BAB 3 und der Straße „Auf dem Seidenberg“.

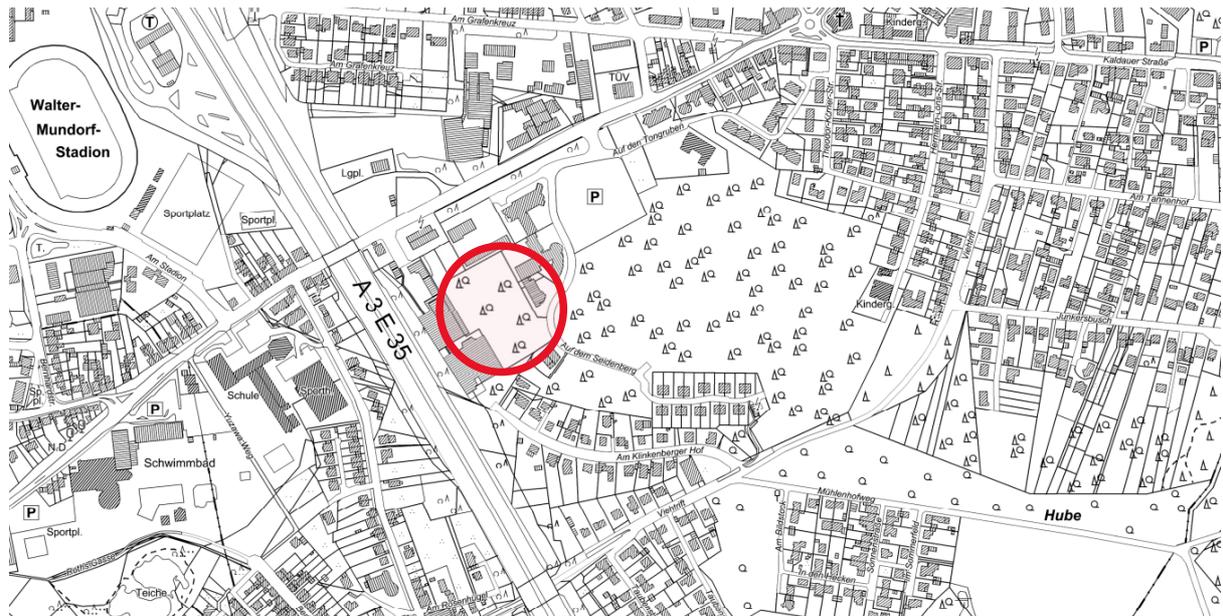


Abb.1 - Übersichtsplan

3. Derzeitige Nutzung

Das teils stark hängige Plangebiet ist unbebaut und geprägt durch Wald-/ Gehölzstrukturen (u.a. alte Eichen im Hangbereich).

Die zu ändernde Fläche wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen eingefasst:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung (Zeithstraße 206a und Auf den Tongruben 1)
- Im Osten durch eine mehrgeschossige Bürobebauung (Auf dem Seidenberg 1- 5)
- Im Süden durch ein gemischt genutztes Gebäude (Auf dem Seidenberg 21) und Wohnbebauung am Ende der Straße Am Klinkenberger Hof
- Im Westen durch das bestehende Betriebsgelände der Fa. Bauer (Zeithstraße 210). Neben dem Verwaltungsgebäude sind offene Hallenkomplexe für die Lagerung von Holzprodukten vorhanden.

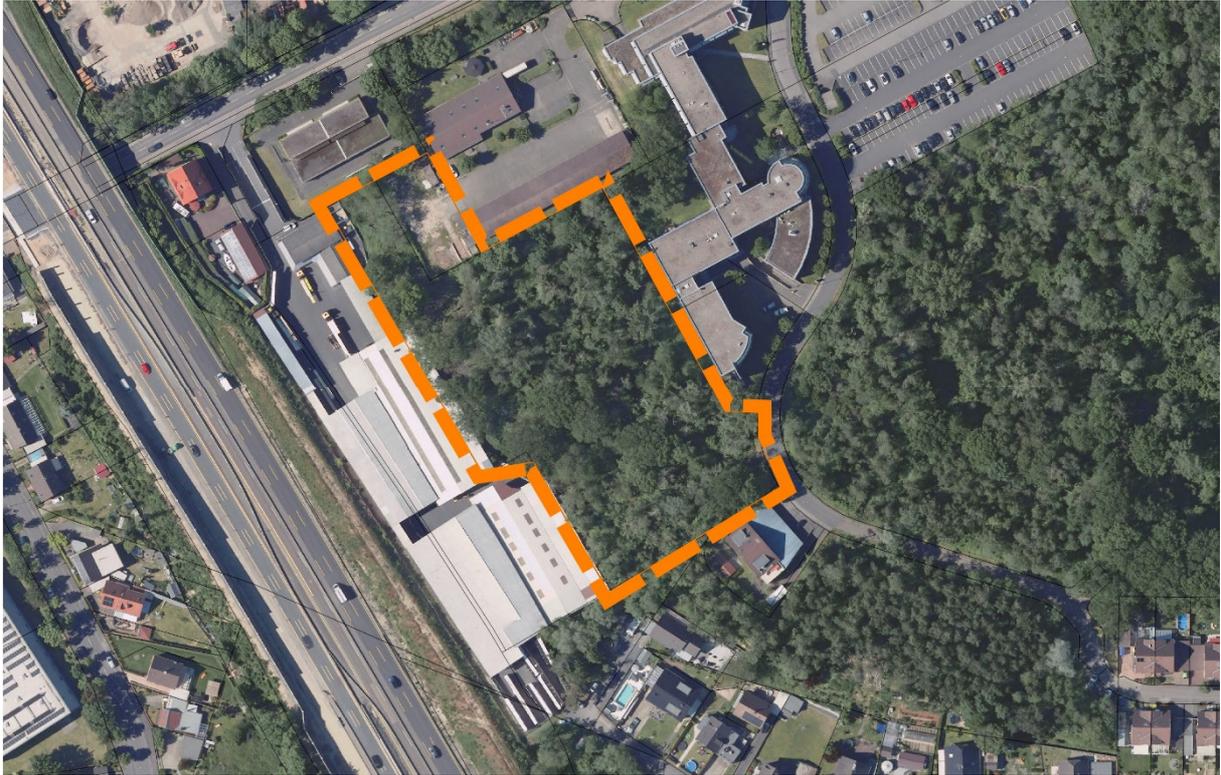


Abb.2 – Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

4. Übergeordnete Planung

Die Änderungsfläche liegt im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs“.



Abb.3 – Auszug aus dem Regionalplan (Der Planbereich ist weiß umrandet.)

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

Mit Schreiben vom 22.05.2023 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes dann keine Bedenken erhoben werden, wenn sowohl mit dem zuständigen Regionalforstamt zur notwendigen Waldumwandlung als auch mit der Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ein Einvernehmen zur Planung erreicht wird. Erst danach kann die Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

5.1. Derzeitige Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt den Geltungsbereich derzeit als „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

5.2. Geplante Änderung

Die derzeitige Darstellung soll zugunsten der Darstellung „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO geändert werden.

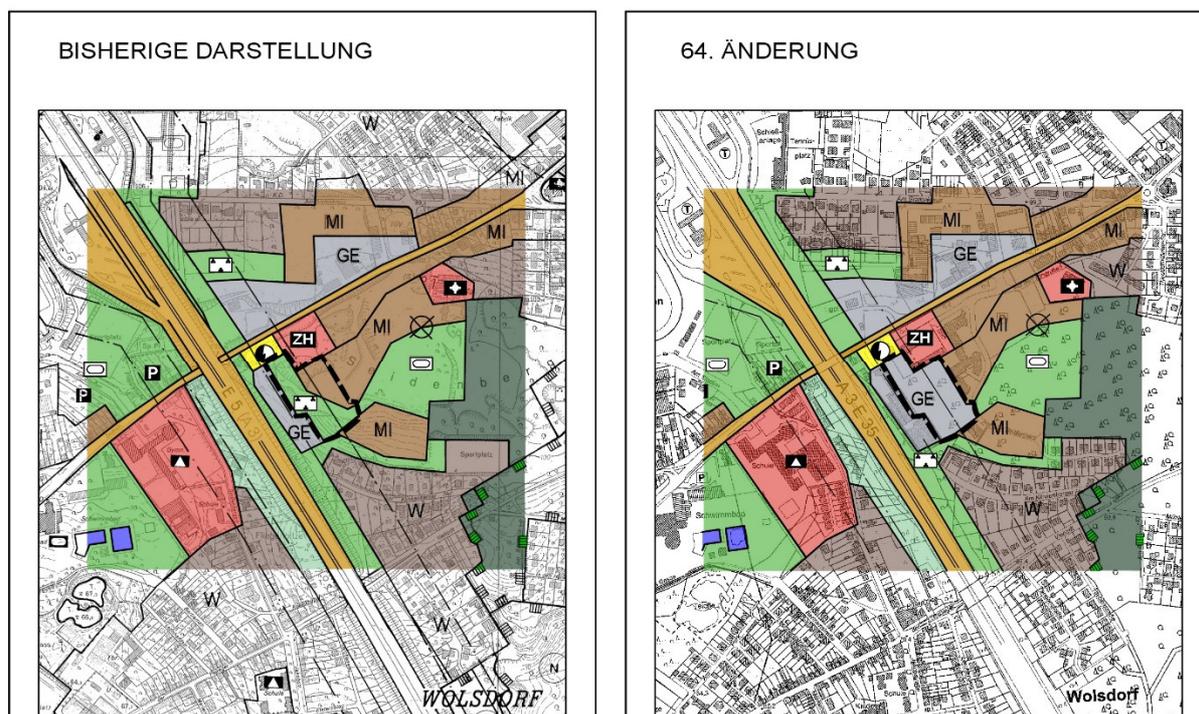


Abb.4 – Flächennutzungsplan

6. Umwelt

Im derzeit rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein-Sieg-Kreises ist das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB hat der Vorhabenträger für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchführen lassen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung.

U.a. wurden Fachbeiträge und Gutachten zu den Themen Artenschutz, Lärm, Boden, Entwässerung erstellt. In den v.g. Umweltbericht wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem u.a. das Thema Waldumwandlung behandelt wird.

Laut v.g. Umweltbericht zählen zu den von der Planung ausgelösten Beeinträchtigungen:

- Beanspruchung des Waldes, als potenzieller Lebensraum von Tieren sowie Pflanzen
- Modifizierung des Bodens als Basis des Naturhaushaltes (nur bedingt, da ehem. Deponie)
- Auswirkungen auf das Bodenprofil, die physikalischen, chemischen und hydrologischen Bodeneigenschaften (nur bedingt, da ehem. Deponie)
- Veränderung des Oberflächenabflusses sowie der Grundwasserneubildungsrate
- Erhöhung der Verdunstungsrate und der Aufheizung
- Erhöhung des Emissionen (Lärm, Schadstoffe)

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen können durch geeignete Maßnahmen vermieden, gemildert oder ausgeglichen werden. Folgende Anweisungen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 vorgesehen:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
- Festsetzungen zur Ausgestaltung der Bebauung
- Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung von zwei Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Fassaden-, Dachkonstruktion der Hallen)
- Rücksichtnahme auf das Brutgeschäft sowie auf angrenzende Übertagungsquartiere der Fledermäuse durch die zeitliche Beschränkungen der Arbeiten
- Gezielte Versickerung und Filterung des gesamten Oberflächenflächenwassers auf dem Grundstück mit Hilfe eines Mulden-Rigolen-System in der südöstlichen Grünfläche und einer Rigole unter der westlichen Halle
- Begrünung des Flachdachs der westlichen Halle und der südöstlichen Grünfläche (Mulden-Rigolen-System)
- Multifunktionaler Ausgleich (gem. gemäß LFoG NRW, baulicher Eingriff) auf rund 1,0 Hektar in der Gemarkung Heiliger, Flur 21, Flurstück 148 durch die Etablierung eines Buchen-Eichenwaldes mit teilweise vorgelagertem Waldrand.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7. Waldumwandlung

Aufgrund der Lage des Betriebsgrundstückes mit seinem baulichen Umfeld ist ein Eingriff in die Waldkulisse unvermeidlich. Nach Norden und nach Süden grenzt bestehende Bebauung unmittelbar an das derzeitige Betriebsgrundstück. Nach Westen wird das Betriebsgrundstück bereits durch die Autobahn A3 begrenzt. Große Teile des Betriebsgrundstückes liegen bereits in der Anbauverbotszone. Daher ist die Erweiterung des Betriebs nur nach Osten möglich. Die Größenordnung des Eingriffs ergibt sich aus den Betriebserfordernissen, den Betrieb längerfristig wirtschaftlich zu betreiben.

Der Landesbetrieb Wald und Holz fordert für die Beseitigung des vorhandenen Waldbestandes einen forstrechtlichen Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1:1. Die Forderung wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes aufgegriffen.

Der notwendige externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche in Overath im Stadtteil Lölsberg, in der Gemarkung Heiliger, Flur 21, Flurstück 148. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße 11.820 m². Entwicklungsziel ist ein Eichenwald mit den Nebenbaumarten Hainbuche und/oder Winterlinde und Buche. Die Sicherung erfolgt zunächst zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Vorhabenträger und dann im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31/1 zwischen der Kreisstadt Siegburg und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss.

Intensive Bemühungen, den externen Ausgleich -neben den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes- im Stadtgebiet von Siegburg zu gewährleisten, sind leider fehlgeschlagen. Geeignete Flächen im Kaldauer Feld unterliegen einem Flurbereinigungsverfahren und sollen daher weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Desweiteren waren dort keine Flächen vorhanden, die sich für eine Waldumwandlung innerhalb des Auenbereiches der Sieg eignen.

7. Hinweise

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

7.1. Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Luftbilddauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf (Az. 22.5-3-5382060-336/23) liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen im Bereich des Plangebietes. Die Bezirksregierung empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel im v.g Bereich.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden. www.brd.nrw.de

7.2 Altlasten

Die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises weist darauf hin, dass sich im Plangebiet eine Fläche befindet, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5109/1256 mit dem Flächenstatus „kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ registriert ist. Eine durchgeführte Boden- und Bodenluftuntersuchung bestätigte anthropogene Auffüllungen mit Mächtigkeiten zwischen 2,1 m und 10,0 m. Bei den Auffüllungsmaterialien handelt es sich überwiegend um Bodenaushub mit unterschiedlich hohen Anteilen an Bauschutt, Aschen und Schlacken. Eine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Grundwasser oder Boden-Bodenluft-Mensch bei der derzeitigen oder geplanten gewerblichen Nutzung ist anhand der Untersuchungsergebnisse nicht zu besorgen. Eine Kennzeichnung der Fläche in der Planzeichnung wird für nicht erforderlich gehalten, da von der Altablagerung bei planungsrechtlicher Nutzung oder während der Bauausführung keine Gefährdung ausgeht.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des inhomogenen Aufbaus des Anschüttungskörpers und der geringen Tragfähigkeit des Auffüllungsmaterials damit zu rechnen ist, dass für die Gründung der Hallengebäude ggf. Spezialgründungsmaßnahmen notwendig sein werden.

7.3. Bodendenkmalschutz

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Planungsfläche westlich der mittelalterlich-neuzeitlichen Tongruben am Seidenberg liegt.

Weiter östlich wurden metallzeitliche Bestattungen erfasst. Hinweise auf weitere metallzeitliche Grabfunde in diesem Areal liegen aus dem Museum Siegburg vor. In den ehemaligen Tongruben am Seidenberg bauten Siegburger Töpfer vermutlich bereits seit dem Mittelalter Ton ab. Sie bilden einen bedeutenden Bestandteil der Siegburger Töpferei und des Wirtschaftslebens. Vermutlich wurde auch in der späteren Neuzeit Ton für andere Wirtschaftsbetriebe abgebaut.

Ein Luftbild aus dem Jahr 1944 sowie die Topographische Karte von 1936-45 legen nahe, dass in Teilen der Planungsfläche auch im 20. Jahrhundert Sand- und Tonabbau stattgefunden haben, sodass von einer teilweisen Überprägung des Bodens auszugehen ist. Archäologische Untersuchungen innerhalb der Planungsfläche und ihrem unmittelbaren Umfeld wurden bislang nicht durchgeführt. Daher liegen zur genauen Ausdehnung des Abbaus sowie der Fundplätze keine Hinweise vor.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Fundplätze bis in die Planungsfläche hinein erstreckten und zugehörige Befunde in deren Untergrund erhalten sind.

Auf die Bestimmungen des § 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. In die Bebauungsplan-Unterlagen soll folgender Hinweis aufgenommen werden:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

7.4. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn BAB 3

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 Meter Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes (FStrG) nicht errichtet werden. Das Verbot gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung / Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Autobahn GmbH mitgeteilt, dass der nachträgliche Anspruch auf Lärm- und Emissionsschutz ausgeschlossen ist und eine Blendwirkung/Ablenkung der Verkehrsteilnehmer im Bereich der BAB 3 durch Reflexionen oder Werbetafeln zu unterlassen ist.

Siegburg, 21.05.2024