

**KREISSTADT SIEGBURG**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Verlagerung Bauer- Holz GmbH, Firma Kohr“**

**Begründung zum Vorentwurf**

Stand: 19. April 2021

**Auftraggeber:**

Bauer- Holz GmbH  
Zeithstraße 210  
53721 Siegburg

**Stadtplanungsbüro:**

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW  
SU07\_beg4.doc, 19.04.2021

**Inhaltsverzeichnis**

1. Planungsanlass .....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes .....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	2
4. Bestandssituation .....	3
5. Planungskonzept .....	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
7. Durchführung .....	5

## 1. Planungsanlass

Die Bauer- Holz GmbH möchte das Betriebsgelände, momentan bestehend aus zwei Flächen nördlich und südlich der Zeithstraße in das Plangebiet verlagern. Dort soll ein neues Betriebsgelände errichtet werden.

Das Vorhaben dient der langfristigen Standortsicherung des in Siegburg seit Generationen gut eingeführten, mittelständigen Familienbetriebes. Die vorhandenen Arbeitsplätze sollen erhalten und möglichst neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Demnach besteht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch ein öffentliches Interesse.

Der Bebauungsplan soll auch die Möglichkeit eröffnen, dass Hallen an die Firma Kohr, derzeit im Haufeld ansässig, veräußert oder vermietet werden können.

Da das bestehende Planungsrecht das o.g. Vorhaben nicht abbilden kann, ist zur Verwirklichung der Planungsabsicht die Aufstellung eines neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 6,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Parkplatz und die Bebauung „An den Tongruben“ und der Theodor- Körner Straße,
- im Osten durch die Bebauung an der Hermann- Löns- Straße sowie dem bestehenden Waldgelände und
- im Süden und im Westen durch die Bebauung „Auf dem Seidenberg“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden.

Der Vorhabenträger ist über die betreffenden Flurstücke in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 noch nicht verfügungsberechtigt. Er steht in Kaufverhandlungen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg ist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Wald dargestellt. Der FNP soll im Parallelverfahren entsprechend der Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert werden.

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises enthält derzeit keine Festlegungen, die der Planung entgegenstehen. Momentan wird von der Verwaltung des Rhein- Sieg- Kreises die

Änderung des Landschaftsplanes betrieben.

### **3.4 Bebauungsplan**

Die zukünftige Zufahrt des Plangebietes liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30/1, „An den Tongruben“ vom 09.09.1992. Dieser sieht dort öffentliche Grün- und Verkehrsflächen vor.

Für Teile des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30/2, „Auf dem Seidenberg“ vom 29.07.1998 vor. Dort werden Mischgebiete, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der östliche Teil des Plangebietes ist momentan nach § 35 BauGB als Außenbereich anzusprechen.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Entlang der Straße „Auf dem Seidenberg“ besteht im Einfahrtbereich zur Zeithstraße eine mehrgeschossige Bürobebauung mit angrenzenden, oberirdischen Stellplätzen. Im weiteren Verlauf der Straße hat sich weitere Büronutzung und eine Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern etabliert.

Nach Norden und Osten bestehen eine kirchliche Einrichtung, weitere Wohngebiete und eine Kindertagesstätte.

### **4.2 Freiflächen**

Das Plangebiet selbst und seine nähere Umgebung werden von einer der natürlichen Sukzession überlassenen ehemaligen Tongrube eingenommen.

Weitergehende Aussagen können der Ersteinschätzung zu den Umweltbelangen entnommen werden.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Die übergeordnete Anbindung des Standortes erfolgt über die Zeithstraße als Teil des Hauptverkehrsnetzes der Kreisstadt Siegburg.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Schwimmbad Siegburg“ und „Zeithstraße“ mit dem ÖPNV erreichbar.

### **4.4 Technische Infrastruktur**

Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden bei den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser abgefragt.

Die Leistungsfähigkeit der übrigen Medien der technischen Infrastruktur wird im Rahmen des

frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geklärt.

## 5. Planungskonzept

### Nutzung

Das Baugrundstück wird von der Topographie her so gestaltet, dass ein einheitliches Höhenniveau möglich ist.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird in einem 2- bis 3- geschossigen Bürogebäude die Verwaltung des Betriebs inkl. Neben- und Sozialräumen untergebracht.

Innerhalb des Plangebietes sollen neue Hallen und Flächen zur Lagerung von Holzprodukten errichtet werden. Außerdem sollen Hallen für die Fahrzeuginstandsetzung der Firma Kohr dienen. Die neuen Hallen sollen je nach beabsichtigter Dachform (Flachdach, flache Pult- oder Satteldächer) eine Höhe zwischen 12 und 14 m über Gelände aufweisen.

Die Betriebszeiten liegen zwischen 6 Uhr und 22 Uhr. Eine technische Belüftung der Halle ist nicht vorgesehen. Die Hallen werden abseits der Immissionsorte in der Umgebung offen gestaltet.

Zu den bestehenden allgemeinen und reinen Wohngebieten in der Nachbarschaft wird ein ca. 30 m breiter Waldgürtel erhalten, der das Plangebiet optisch und akustisch abschirmt.

### Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist abseits der Zeithstraße von Norden aus über die Straße „Auf den Tongruben“ gewährleistet, so dass die Anlieger nicht wesentlich tangiert werden. Für die Feuerwehr besteht ein 2. Rettungsweg über die Straße „Auf dem Seidenberg“.

Das Plangebiet wird sowohl von Schwerlastverkehr u.a. zur Anlieferung der Holzprodukte als auch von Gabelstaplern zur Beschickung der Hallen und Lagerflächen befahren.

Von der Straße „Auf dem Seidenberg“ sind auch die Mitarbeiterparkplätze erreichbar. Außerdem werden auf dem Betriebshof auch Stellplätze für Besucher vorgesehen, die dem Bürogebäude zugeordnet sind.

### Nachhaltigkeit

Der Vorhabenträger strebt folgende Bausteine bzgl. der Nachhaltigkeit des Vorhabens an:

- Die Hallen –sofern statisch möglich- sollen mit einer Dachbegrünung gestaltet werden.
- Teilweise sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern errichtet werden, um das Plangebiet möglichst autark mit Strom und Wärme zu versorgen.
- Der Wärmebedarf soll zusätzlich über die Nutzung von Holzresten gesichert werden.
- Die Hallenwände sollen teilweise mit Holz verkleidet werden.
- Die Einfriedung des Grundstückes soll aus geeigneten, vor Ort vorkommenden Holzstämmen pallisadenartig ausgeführt werden.
- Der offene Löschteich soll zu einer kleinklimatischen Verbesserung beitragen.

Es soll geprüft werden, ob die derzeit verwendeten Diesel- Gabelstapler längerfristig auf Elektro-Antrieb umgestellt werden könnten.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO angestrebt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll gemäß § 17 BauNVO mit 0,8 und die maximale Gebäudehöhe mit 12 bis 14 m über geplantem Geländeniveau je nach Dachform festgesetzt werden.

Die im Plan dargestellten Waldflächen sollen nach derzeitiger Planung nach Erwerb von der Stadtentwicklungsgesellschaft im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben. Dadurch könnte auch der Haftungsausschluss gegenüber der Forstbehörde bzgl. Waldbrandgefahr etc. eingehalten werden.

Da für den westlichen Teil des Plangebietes bereits ein Bebauungsplan besteht, ist dort nach § 43 Landesforstgesetz keine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich.

Die Festsetzungen insb. zum gewerblichen Lärmschutz und zur Grünordnung werden im späteren Rechtsplan bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes weiter ausdifferenziert.

## 7. Durchführung

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben. Dazu gehören insb. ein Baugrundgutachten, ein Lärmgutachten, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Aussagen zum Artenschutz sowie ein Umweltbericht.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Durchführungsvertrag, insb. zur Regelung der Altlastenthematik und des externen Ausgleichs unterschriftsreif bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Der Kreisstadt Siegburg entstehen keine Kosten.