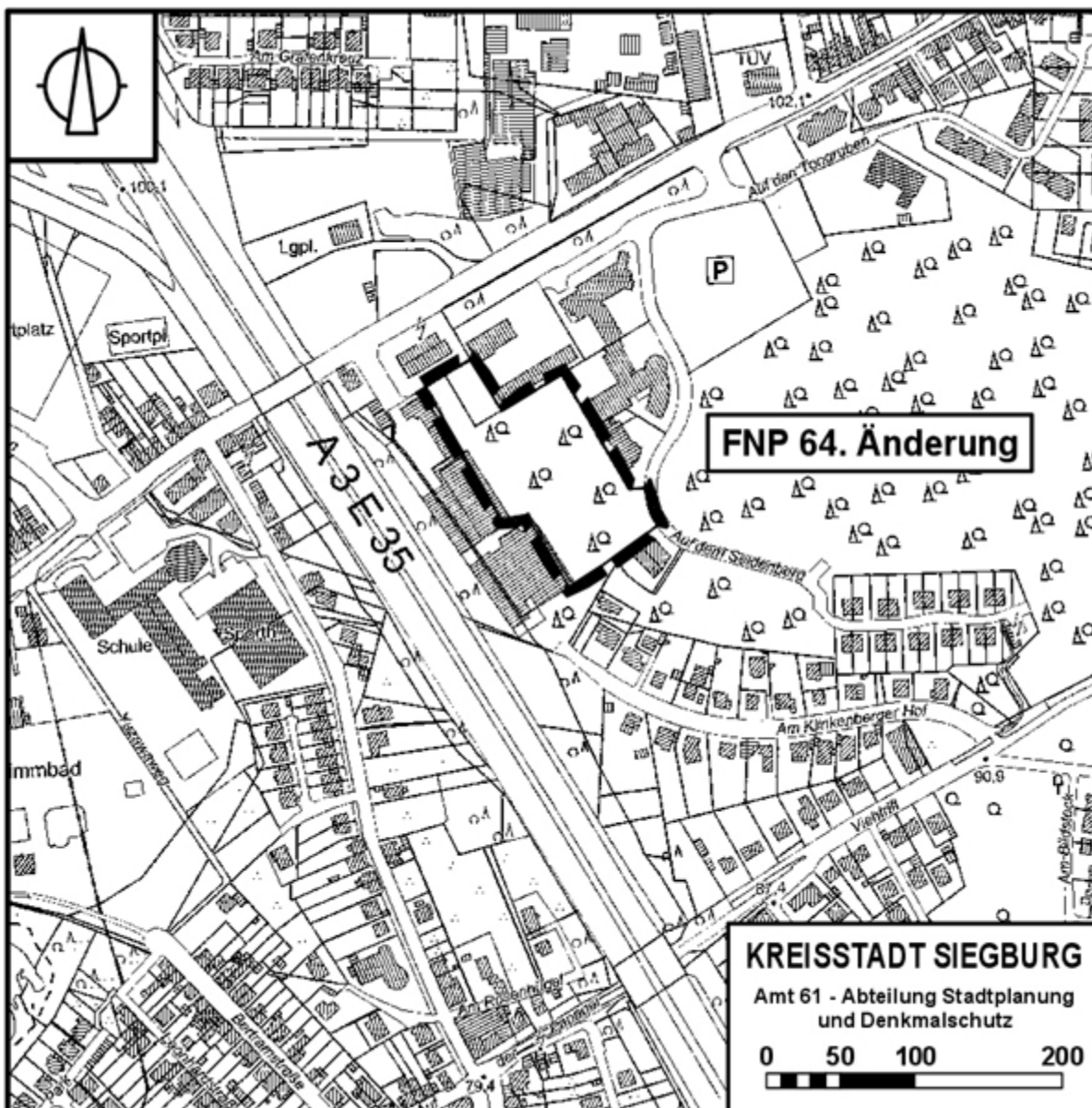


Flächennutzungsplan, 64. Änderung - Erweiterung der Bauer-Holz GmbH
Plangebiet: Grundstücksbereich am westlichen Rand des Seidenbergs, zwischen dem Betriebsgelände der Bauer-Holz GmbH und der vorh. Bebauung entlang der Straßen „Auf den Tongruben“, „Auf dem Seidenberg“ und „Am Klinkenberger Hof“ im Stadtteil Stallberg

- Erneuter Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.12.2022 hat die Bauer-Holz GmbH, Zeithstraße 210, 53721 Siegburg, 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. Die Fa. Bauer möchte ihr 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. Die Erweiterungsfläche soll als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zur Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes, der Siegburger Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern, der im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche derzeit „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO darstellt. Die bisherige Darstellung soll zugunsten der Darstellung „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO geändert werden.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Bauer wurde erstmalig im Jahr 2007 im Planungsausschuss behandelt. Die Stadtverwaltung wurde im September 2007 beauftragt, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/2 und parallel das Verfahren zur 64. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes durchzuführen, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen und im Flächennutzungsplan anstelle von Mischgebiet und Grünfläche, Gewerbegebiet darzustellen. Bereits damals war im Bereich der Erweiterungsfläche eine große Lagerhalle mit einem seitlich angrenzenden Regallager und vorgelagertem Betriebshof, eine kleinere Regallagerhalle sowie ein Verbindungsweg zwischen dem vorhandenen Betriebsgelände und der höher gelegenen neuen Fläche, geplant.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden Ende des Jahres 2007 fand im Jahr 2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs zur 64. Änderung des FNP statt. Zu beiden Plänen wurden diverse Stellungnahmen abgegeben. Im Wesentlichen waren folgende Themen strittig: Belastung durch Lärm und Luftverschmutzung, Erschließung über die Straße „Auf dem Seidenberg“ / Prüfung alternativer Erschließungsmöglichkeiten, Gebot der Konfliktbewältigung / Abwägung unterschiedlicher Belange, Vermögensschäden (Verkehrswertreduzierung / Mietausfälle). Da im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits die Beantragung eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht in Münster angekündigt wurde, sollten die Bebauungsplanunterlagen vor Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung juristisch überprüft werden. Letztendlich wurde weder von der Fa. Bauer noch seitens der Stadt die Prüfung in Auftrag gegeben. Das Bebauungsplanverfahren und das Verfahren zur 64. FNP-Änderung wurde nicht weiter verfolgt.

Im Rahmen der neuen Planverfahren sollen die v.g. strittigen Themen ausführlich behandelt werden. Die Fa. Bauer sichert in ihrem o.g. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zu, sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu übernehmen. Dies umfasst auch eine juristische Begleitung des Planungsprozesses.

Die Änderungsplanung kann unter der im Jahr 2007 gewählten Nummer „64“ fortgeführt werden.

Weitere Informationen sind dem angefügten Vorentwurf der Planbegründung zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für erforderliche Leistungen externer Fachingenieure und für die im Änderungsverfahren erforderlichen amtlichen Bekanntmachungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategisches Ziel 2:

Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungsausschuss beschließt erneut die Einleitung des Verfahrens zur 64. Änderung des Siegburger Flächennutzungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 8 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche auf der Westseite des Seidenberges im Stadtteil Stallberg. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll wie folgt geändert werden: „Gewerbegebiet“ (GE) anstelle von „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
2. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit dem aktuellen Vorentwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 27.02.2023

Anlagen:

1. Änderungsplan (Vorentwurf)
2. Planbegründung (Vorentwurf)