

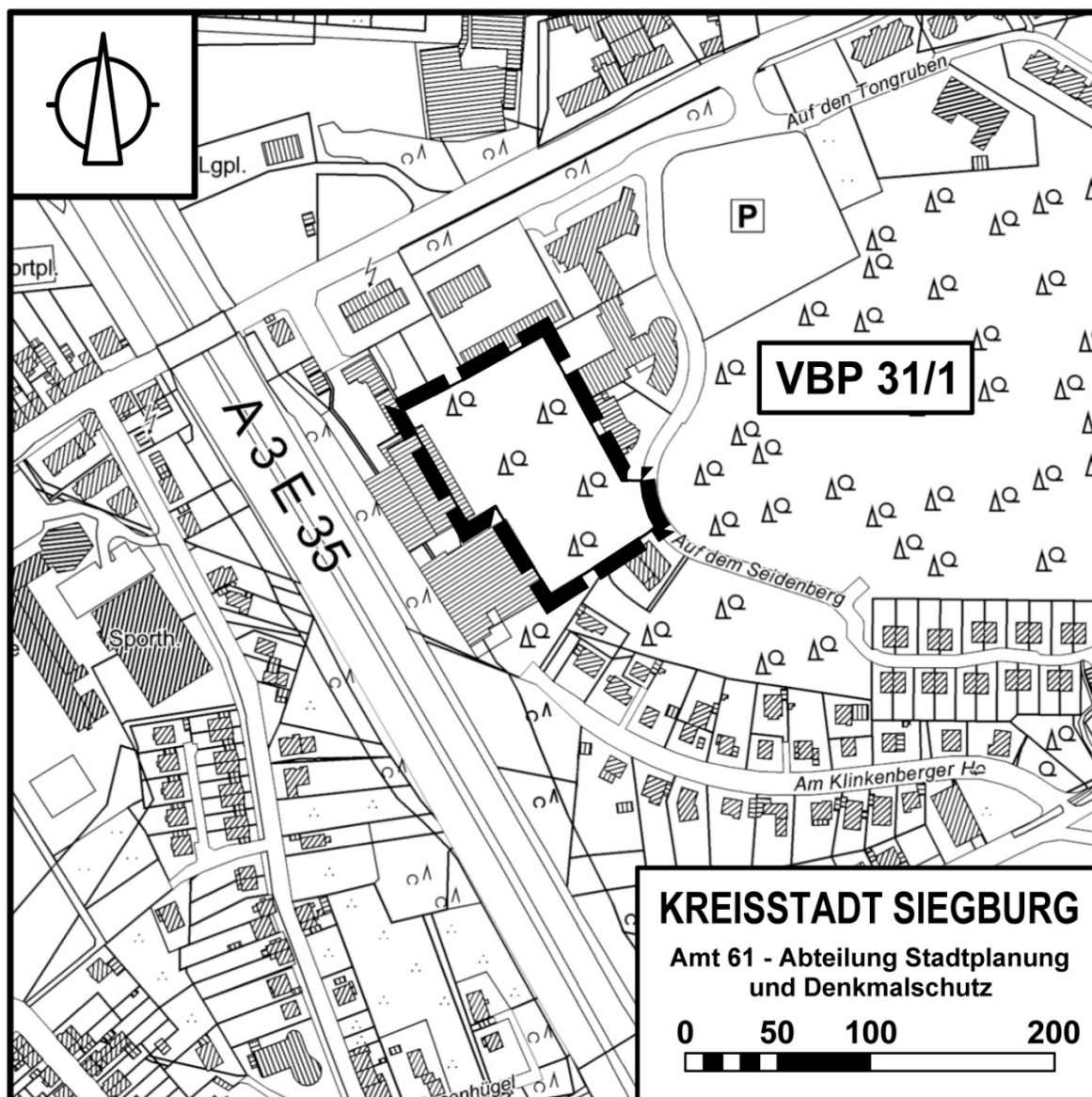
Gremium: Planungsausschuss

öffentlich

Sitzung am: 16.03.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31/1 – 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**

- Beschluss zur Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 30/2, 1. Änderung (2007-2009)
- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung desvorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen



## **Sachverhalt:**

Der Planungsausschuss hat am 01.12.2022 die Stadtverwaltung beauftragt, „ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Gebiet Seidenberg einzuleiten, sobald eine liegenschaftliche Vereinbarung mit der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) als Eigentümerin der Flächen und dem dort ansässigen Holzhandelsunternehmen als Vorhabenträger zum Abschluss gekommen ist“. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, „die Anpassung der korrespondierenden Flächennutzungsplanänderungen vorzubereiten“. (TOP 7.2.1.- Bauleitplanung Seidenberg; Antrag der CDU-Fraktion vom 17.11.2022, Punkt 3 und 4)

Mit Schreiben vom 14.12.2022 hat die Bauer-Holz GmbH, Zeithstraße 210, 53721 Siegburg, vertreten durch den Geschäftsführer Dirk Bauer, 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. Im Antrag wird darum gebeten, die eingereichten Unterlagen dem Planungsausschuss zur Sitzung am 16.03.2023 zur Beratung zuzuleiten. 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. Die Erweiterungsfläche soll als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der Vorhabenträger mit der Stadt Siegburg das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen konkret abstimmen. Die Planung wird im sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben, der dann Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Mittels eines Durchführungsvertrages muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Siegburger Flächennutzungsplan zu ändern, der für das Pangebiet derzeit teils Grünfläche, teils Mischgebiet gem. § 6 BauNVO darstellt. Einzelheiten werden unter Tagesordnungspunkt 7.3. behandelt.

Im v.g. Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens teilt der Vorhabenträger mit, dass er spätestens bis zum Satzungsbeschluss über die betreffende Grundstücksfläche Verfügungsberechtigt sein wird.

Weitere Informationen sind den vom Vorhabenträger eingereichten Planunterlagen und Fachbeiträgen zu entnehmen, die der Beschlussvorlage beigelegt sind.

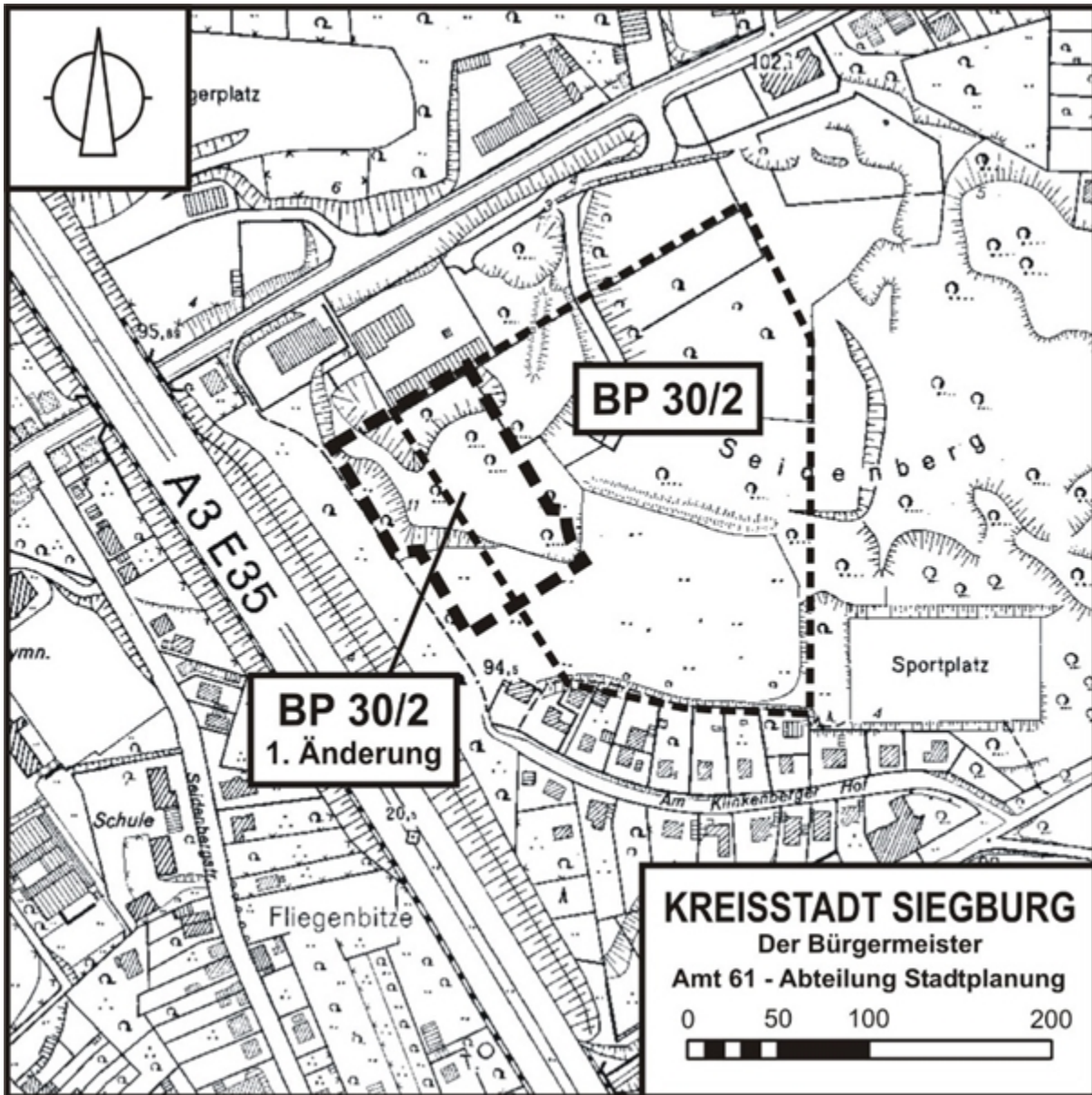
### Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 1. Änderung

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 einzuleiten, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen. 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 Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden Ende 2007 und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Jahr 2008 beschloss der Planungsausschuss am 18.06.2009 die erneute Offenlage des geänderten Planentwurfs. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden diverse Stellungnahmen abgegeben. Im Verfahren waren im Wesentlichen 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 der erneuten öffentlichen Auslegung juristisch überprüft werden. Letztendlich wurde weder von der Fa. Bauer noch seitens der Stadt die Prüfung in Auftrag gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weiter verfolgt.

Da nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB für den v.g. Grundstücksbereich aufgestellt werden soll, dessen Festsetzungen, im Vergleich zum „normalen“ Bebauungsplan, grundsätzlich wesentlich konkreter sind, kann der Aufstellungsbeschluss für den BP 30/2, 1. Änderung aus dem Jahr 2007 aufgehoben und das seit 2009 ruhende Planverfahren eingestellt werden.



BP 30/2, 1. Änderung (Planentwurf) - Übersichtsplan aus dem Jahr 2009

Im Rahmen des 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.

In Verbindung mit dem neuen Antrag des Vorhabenträgers wurde der Umgang mit dem vorhandenen Waldbestand innerhalb des Plangebietes sowie die erforderliche Waldumwandlung gem. Landesforstgesetz und der Ausgleich verlorengender Waldfunktionen mit dem zuständigen Landesbetrieb Wald und Holz in einem Vorgespräch bereits erörtert. Das Thema Wald wird im Laufe des Planverfahrens detailliert behandelt. Auch das Thema Erschließung über die Straße „Auf dem Seidenberg“ und alternative Erschließungsmöglichkeiten wurde bereits behandelt. Einzelheiten sind den angefügten Fachbeiträgen (Anlagen 5 und 6) zu entnehmen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Verpflichtungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, insbesondere Planungs- und Durchführungskosten sowie die Kosten der im Verfahren erforderlichen, amtlichen Bekanntmachungen, werden vom Vorhabenträger übernommen.

## **Leit- und strategische Ziele:**

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategische Ziel 2:

Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Zielauswirkungen:

Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss beschließt, den in der Sitzung am 13.09.2007 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/2, 1. Änderung - Auf dem Seidenberg - aufzuheben und das, seit dem Jahr 2009 ruhende Aufstellungsverfahren einzustellen.
2. Gemäß Antrag der Bauer-Holz GmbH vom 14.12.2022 beschließt der Planungsausschuss die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 gem. § 12 BauGB, für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie umrandete Fläche auf der Westseite des Seidenberges (Gemarkung Wolsdorf, Flur 2, Flurstück 4828) im Stadtteil Stallberg.  
Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Fa. Bauer in Verbindung mit der Errichtung neuer baulicher Anlagen, u.a. zwei Hallen zur Lagerung von Holzprodukten.
3. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, mit den vorliegenden Antragsunterlagen 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. Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
2. Übersichtsplan
3. Städtebaulicher Entwurf
4. Planbegründung (Vorentwurf)
5. Straßenzustandsbewertung
6. Zufahrtsmöglichkeiten/ Befahrbarkeit der Erweiterungsfläche, Lagepläne Schlepplagen
7. Boden- und Bodenluftuntersuchung
8. Geräuschmissionen
9. Umweltbelange