

+*

KREISSTADT SIEGBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Erweiterung Bauer- Holz GmbH“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 02. Februar 2023

Vorhabenträger:

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
SU08_beg3.doc, 02.02.2023

Inhaltsverzeichnis

+* 1

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 als Vorhabenträgerin möchte im Planbereich neue Lagerflächen und zwei neue Lagerhallen für die Lagerung von Holzprodukten errichten. Das bestehende Betriebsgelände soll damit um eine Fläche von ca. 1 ha nach Osten erweitert 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch ein öffentliches Interesse.

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

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung (Zeihstraße 206a und Auf den Tongruben 1),
- im Osten durch ein größeres Bürogebäude (Auf den Tongruben 3 – 5)
- im Süden durch ein gemischt genutztes Gebäude (Auf dem Siedenberg 21) und
- im Westen durch das bestehende Firmengelände (Zeithstraße 210).

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

Der Vorhabenträger ist über das betreffende Flurstück 4828 in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 2 noch nicht verfügungsberechtigt. Er steht jedoch bereits in Kaufverhandlungen mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH. Spätestens zum Satzungsbeschluss wird er über das o.g. Flurstück verfügungsberechtigt sein, so dass die formalen Voraussetzungen für die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben sein werden.

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Siegburg stellt die Erweiterungsfläche derzeit als Mischgebiet (MI) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Änderung in ein Gewerbegebiet (GE) ist erforderlich, da vorhabenbezogene Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt.

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30/2, „Auf dem Seidenberg“ vom 29.07.1998 vor. Dort werden für das Plangebiet Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie 2 bzw. 2 bis 3 Vollgeschosse sowie Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Der übrige Bereich des Plangebietes ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut.

Das Betriebsgelände der Firma Holz Bauer schließt sich nach Westen an das Plangebiet an. Neben dem Verwaltungsgebäude sind dort offene Hallenkomplexe für die Lagerung von Holzprodukten vorhanden.

Entlang der Straße „Auf dem Seidenberg“ besteht eine mehrgeschossige Bürobebauung. Im weiteren Verlauf der Straße hat sich weitere Büro- und Wohnnutzung etabliert.

In südlicher Richtung zum Plangebiet besteht ein Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Am Klinkenberger Hof.

4.2 Freiflächen

Das Plangebiet selbst und seine nähere Umgebung werden von einer der natürlichen Sukzession überlassenen ehemaligen Tongrube eingenommen. Zur genauen Beschreibung des Plangebietes wird auf die Voreinschätzung der Umweltbelange durch das Büro Lomb aus Bonn verwiesen.

Der Umgang mit dem vorhandenen Waldbestand innerhalb des Plangebietes wird mit dem Landesbetrieb Wald und Holz im Laufe des Verfahrens geklärt, inwiefern § 43 Abs. 1 a) Landesforstgesetz auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zum o.g. Bebauungsplan Nr. 30/2 Anwendung finden kann.

4.3 Verkehrliche Erschließung

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

Das Plangebiet selbst ist über das Betriebsgrundstück sowie die Straßen Auf den Tongruben und Auf dem Seidenberg erschlossen.

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

4.4 Technische Infrastruktur

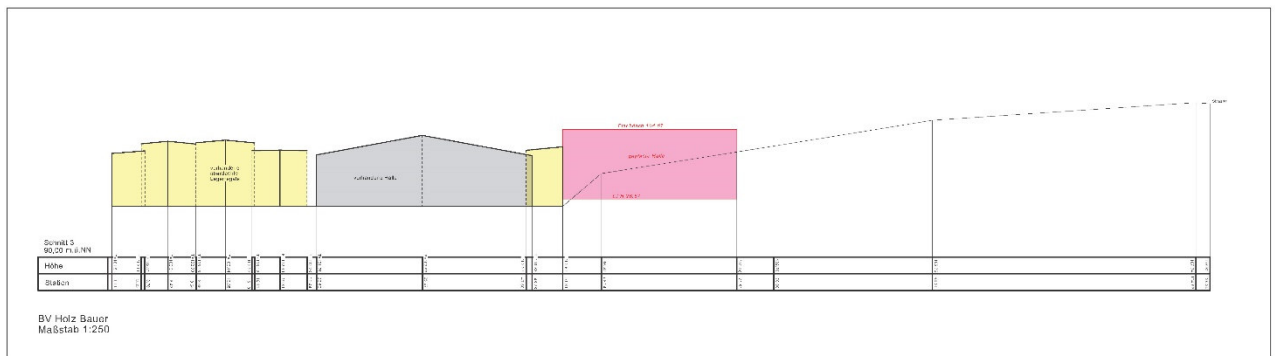
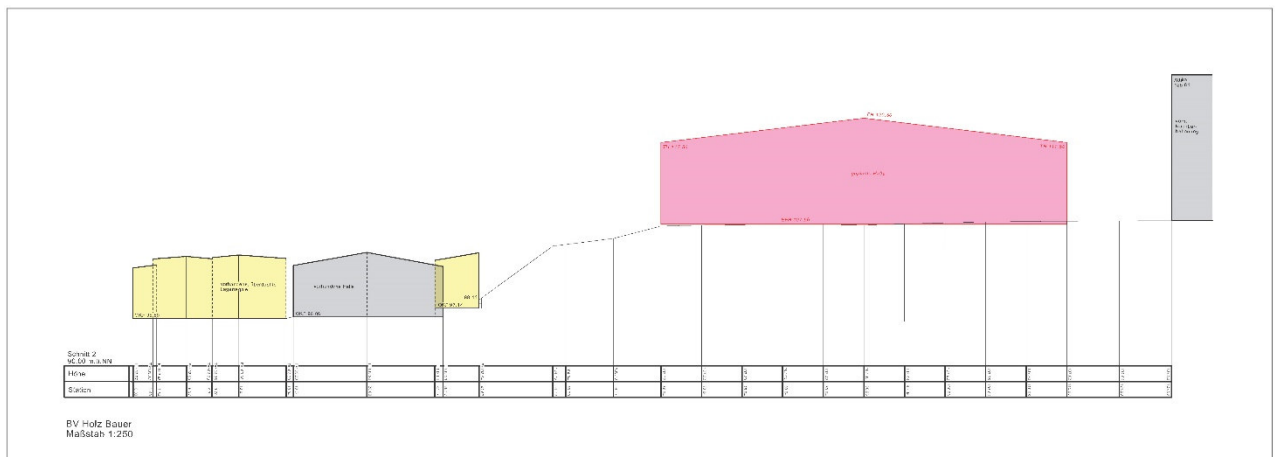
Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden bei den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser abgefragt.

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 terrassiertes Höhengniveau möglich ist. Dies verdeutlichen die nachfolgenden Geländeschnitte:



Innerhalb des Vorhabengebietes sollen Lagerflächen bzw. zwei neue Hallen zur Lagerung von Holzprodukten errichtet werden. Die neuen Hallen sollen eine maximale Gebäudehöhe bis zu 11 m über geplantem Gelände aufweisen. Die Hallen besitzen eine Fläche von ca. 2.660 qm und ca. 810 qm.

Die Betriebszeiten liegen maximal zwischen 6 Uhr und 20 Uhr im Tageszeitraum. Nachts findet keine Nutzung auf dem Gelände statt. Es ist vorgesehen, dass die Hallen dreiseitig geschlossen werden.

Der Hang mit dem dortigen Baumbestand aus alten Eichen, der sich südwestlich der geplanten, großen Halle befindet, wird als Grünfläche erhalten.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über das Betriebsgrundstück sowie die Straßen Auf den Tongruben und Auf dem Seidenberg. Das Plangebiet selbst wird sowohl von Schwerlastverkehr zur Anlieferung der Holzprodukte als auch von Gabelstaplern zur Beschickung der Hallen und Lagerflächen befahren.

Eine interne Erschließung mit LKW über das bestehende Betriebsgelände ist nicht möglich, da die Zufahrt auf das geplante Geländeniveau der neuen, großen Halle nach bautechnischer Prüfung zu steil ist. Daher ist die Erschließung über die o.g. Straßen notwendig.

Die Medien der technischen Infrastruktur sind auf den Betriebsgelände bereits vorhanden und müssen in das Vorhabengebiet erweitert werden.

Nachhaltigkeit

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

- Mindestens die kleine Halle soll mit einer extensiven 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.

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 bis zu 11 m über geplantem Geländeniveau in Metern NHN festgesetzt werden.

Die Festsetzungen insb. zum gewerblichen Lärmschutz und zur Grünordnung werden im späteren Rechtsplan bis zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen 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 und Waldumwandlung sowie ein Umweltbericht. Erste Ergebnisse zu den o.g. Gutachten wurden bereits erarbeitet und liegen dem Einleitungsantrag bei.

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.