

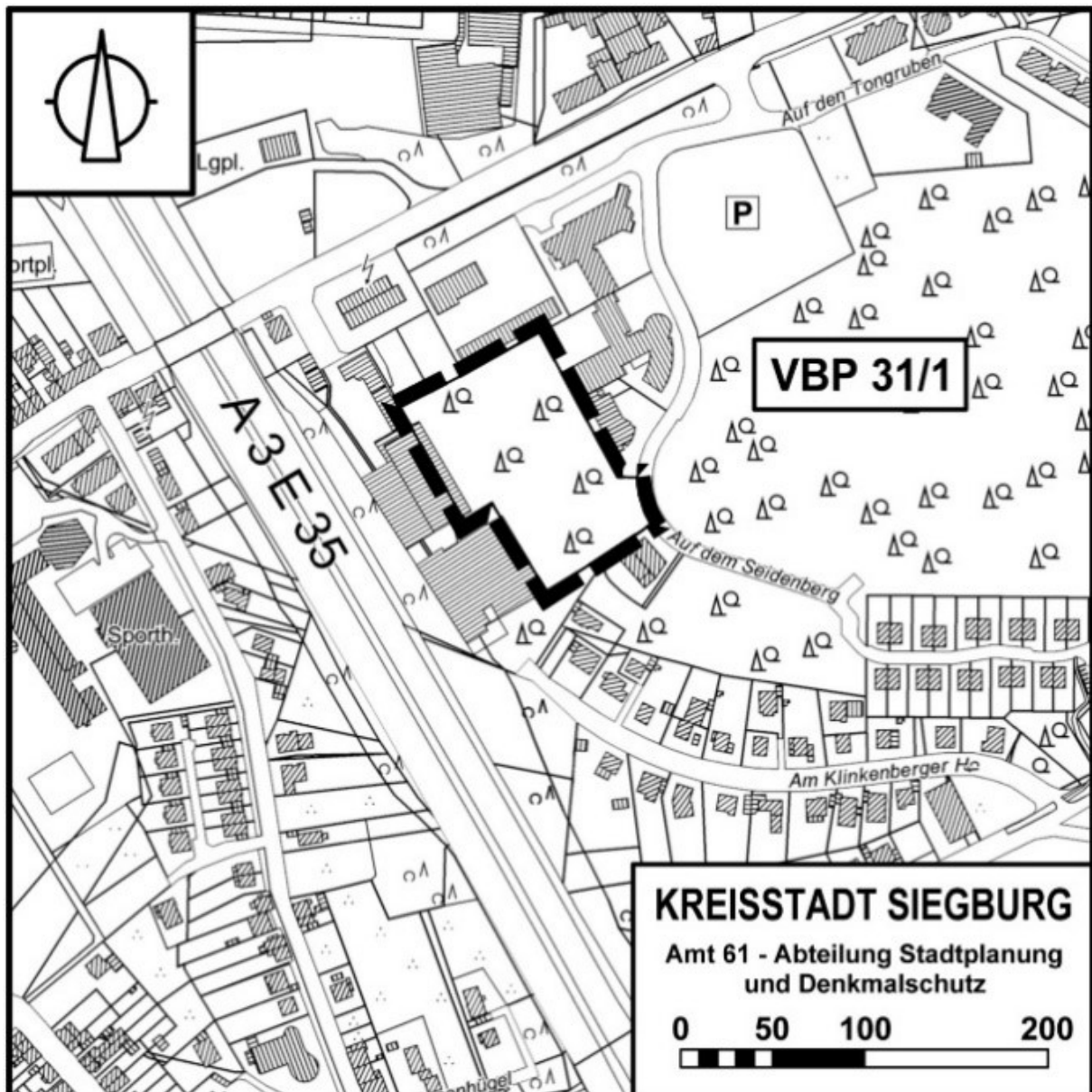
Dezernat III
3297/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 06.06.2024

öffentlich

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;

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anpassung der Plangebietsabgrenzung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes



Sachverhalt:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Gemäß Antrag der Bauer-Holz GmbH hat der Planungsausschuss im März 2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 und zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 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.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Frühjahr dieses Jahres wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen wurden dem Planungsausschuss im Juni 2023 zur Kenntnis gegeben.

Der Planungsausschuss wurde zuletzt im November 2023 über den Sachstand informiert.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.03. bis 28.04.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden von privater Seite keine Stellungnahmen abgegeben. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind 20 Stellungnahmen eingegangen.

Alle Stellungnahmen sind nachfolgend aufgelistet. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in Anlage Nr. 1 behandelt.

Lfd.-Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Stadtverwaltung Siegburg Abt. 611 – Untere Denkmalbehörde	27.03.2023	Weder Bedenken noch Anregungen Im Plangebiet sind weder Bau- noch Bodendenkmäler eingetragen.
2	Rhein-Sieg-Netz GmbH	28.03.2023	Weder Bedenken noch Anregungen
3	Wahnbachtalsperrenverband (WTV)	28.03.2023	Weder Bedenken noch Anregungen. Anlagen des WTV sind nicht betroffen.
4	Amprion GmbH Bestandssicherung Leitungen	30.03.2023	Weder Bedenken noch Anregungen Im Planbereich verlaufen keine Leitungen des Unternehmens.
5	PLEdoc GmbH - Netzauskunft im Auftrag der - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netz-gebiet Nordbayern, Schwaig - Mittel-Europäische Gasleitungs- Gesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrhein. Erdgastransportleitungs- gesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrhein. Erdgastransportleitungs- gesell-	30.03.2023	Weder Bedenken noch Anregungen Die von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen der aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der Planung nicht betroffen.

	<p>schaft mbH & Co.KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden</p>		
6	<p>Stadtbetriebe Siegburg AöR Fachbereich Abwasser</p>	04.04.2023	<p>Keine Bedenken. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. In der Straße „Auf dem Seidenberg“ liegen Schmutz- und Regenwasserkanäle.</p> <p>Anregung: Nach Möglichkeit sollten alle Dachflächen begrünt werden. Es ist eine Entwässerungsplanung mit Überflutungsnachweis vorzulegen.</p>
7	<p>Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis</p>	12.04.2023	<p>Keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen oder Gewässer in der Zuständigkeit des Wasserverbandes.</p> <p>Anregung: Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers sollte geprüft werden und ggf. dafür erforderliche Flächen im Plangebiet festgesetzt werden.</p>
8	<p>Rhein-Sieg- Abfallwirtschaftsgesellschaft (RSAG AöR)</p>	13.04.2023	<p>Weder Bedenken noch Anregungen</p>
9	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft Fachgebiet IV Hoheit, Umweltbildung und Naturschutz</p>	13.04.2023	<p>Bedenken und Anregungen Von der Planung ist „Wald“ i.S. der Forstgesetze betroffen.</p> <p>Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn die geplante Inanspruchnahme der Waldfläche durch eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Gemeindegebiet kompensiert wird. Die Ersatzaufforstung soll flächenbezogen im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>
10	<p>DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH</p>	18.04.2023	<p>Weder Bedenken noch Anregungen</p>
11	<p>Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergroundnutzung</p>	24.04.2023	<p>Weder Bedenken noch Anregungen</p> <p>Hinweise zu den Themen Erdbebengefährdung und Baugrund</p>

12	Fernstraßenbundesamt Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Rheinland Außenstelle Köln	25.04.2023	Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Anbauverbots- und beschränkungszone entlang der A3 • Behandlung der Bestimmungen des Fernstraßengesetzes im B-Plan • Hinweise zum nachträglichen Anspruch auf Lärm- u. Emissionsschutz und zum Thema Blendwirkung/Ablenkung im Bereich der A3
13	Westnetz GmbH Regionalzentrum Sieg Liegenschaften - Rechte	26.04.2023	Weder Bedenken noch Anregungen
14	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Fachbereich 01.3 -	26.04.2023	Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen <ul style="list-style-type: none"> • Abwasser / Starkregen • Altlasten • Grundwasserschutz • Natur- Landschafts- und Artenschutz • Bodenschutz • Abfallwirtschaft • Klimaschutz • Erneuerbare Energien • Wirtschaftsförderung
15	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 - Luftverkehr	27.04.2023	Weder Bedenken noch Anregungen Das Plangebiet liegt unter dem Bau- schutzbereich des Flughafens Köln/ Bonn, Anflugsektor der Pisten 32L/R, welcher hier erst ab einer Höhe von ca. 155 m über NHN betroffen wäre.
16	Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung West	27.04.2023	Keine Bedenken. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom In den BP soll eine Festsetzung zum Thema Leitungstrasse aufgenommen werden.
17	Stadtverwaltung Siegburg Amt 80 - Umwelt und Wirtschaft	28.04.2023	Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen <ul style="list-style-type: none"> • Flächenversiegelung • Baumschutz / Ausgleich • Begrünungsmaßnahmen • Klimaschutz • Starkregen

18	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbilddauswertung	07.06.2023	Hinweise und Empfehlungen Die Überprüfung der gepl. Bauflächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Im Falle von Spezialtiefbauarbeiten (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw.) wird eine Bohrlochdetektion empfohlen
19	Feuerwehr Siegburg Brandschutzdienststelle	22.06.2023	Anforderungen, Hinweise und Empfehlungen zu folgenden Themen Löschwasserbedarf <ul style="list-style-type: none"> • Brandmeldeanlage • Feuerwehrezufahrt, Aufstell- und Bewegungsflächen • Brandabschnitte • Brandschutzkonzept
20	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	30.06.2023	Keine Bedenken. Anregungen/ Hinweise: Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes sind nicht zu erkennen. Da das Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde nicht ausgeschlossen ist, sollen die Bestimmungen des § 16 des Denkmalschutzgesetzes als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3) Bearbeitung der Planunterlagen

Alle Stellungnahmen wurden an das Büro H+B Stadtplanung, das vom Vorhabenträger mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen beauftragt wurde, zwecks Auswertung weitergeleitet.

Auf Grundlage der eingegangenen Informationen wurden erforderliche Untersuchungen durchgeführt, Fachbeiträge erstellt und die Bebauungsplanunterlagen weiterentwickelt.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Planung der großen Halle wurde konkretisiert. Demnach musste die Firsthöhe der Halle über dem noch herzustellenden Gelände von ca. 11 m auf ca. 11,5 m (= 119,0 m üNN) angehoben werden. Auch die Traufhöhe musste um 0,5 m (= 117,0 m üNN) angehoben werden. Die große Halle hat zudem ein Vordach erhalten, dass auf Stützen lagert und mit Lkw unterfahren werden kann.
- Die kleine Halle wurde ebenfalls überprüft. Sie wird von der Dachlandschaft über das bedachte Regallager gelegt, damit ein sinnvoller Anschluss an den Bestand möglich ist.
- Die Entwässerung des Plangebietes wurde überprüft und eine Versickerungsanlage vorgesehen, die in unbelastete Bodenhorizonte eingebunden ist.
- Die Grüngestaltung mit Bäumen wurde konkretisiert und der externe Ausgleich geregelt. (Nach Prüfung der Rahmenbedingungen steht fest, dass entgegen der ursprünglichen Planung, die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen und die erforderliche Ersatzaufforstung im Kaldauer Feld nicht möglich ist. Es stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der notwendige externe Ausgleich soll nun auf einer Fläche in Overath erfolgen.)
- Auf den Dächern der beiden Hallen wurde die Mindestgröße für PV- Anlagen festgelegt.

- Die Planung wurde bzgl. des Brandschutzes mit der Feuerwehr abgestimmt.

4) Änderung der Plangebietsabgrenzung

Die Planung der kleinen Halle wurde konkretisiert. Sie wird von der Dachlandschaft über das vorhandene bedachte Regallager gelegt, damit ein sinnvoller Anschluss an den Gebäudebestand möglich ist. Aufgrund der Anpassung der Dachfläche ist eine geringfügige Erweiterung des Plangebietes vorzunehmen. Die ursprüngliche Plangebietsgrenze (s. Abb. 1) wird um 4 Meter in südwestliche Richtung verschoben. In der Abb. 2 ist die ursprüngliche Plangebietsgrenze mit roter Strichlinie und die neue Grenze mit schwarzer Strichlinie dargestellt. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Beschluss zur Anpassung der Plangebietsabgrenzung erforderlich.



Abb.1 – Plangebiet, Vorentwurf (Stand: Januar 2023)



Abb.2 – Plangebiet, Entwurf (Stand: Februar 2024)

5) Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf und den zugehörigen Unterlagen können nun die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der Planbegründung) durchgeführt werden.

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 erklärt sich mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in Anlage 1 einverstanden.
- 2) Der Planungsausschuss beschließt die geringfügige Erweiterung des Bebauungsplangebietes im Bereich der geplanten kleinen Lagerhalle am südwestlichen Rand des Plangebietes. Die Grenze des Geltungsbereiches wird gemäß Darstellung in den Abbildungen 1 und 2 dieser Beschlussvorlage um 4 Meter in südwestliche Richtung verschoben.
- 3) Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Siegburg, 23.05.2024

Anlagen:

1. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
2. Bebauungsplan (Entwurf)
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise (Entwurf)
4. Planbegründung (Entwurf)
5. Umweltbericht
6. Brandschutzkonzept
7. Straßenzustandsbewertung
8. Zufahrtmöglichkeiten/ Befahrbarkeit der Erweiterungsfläche, Lagepläne Schleppkurven
9. Entwässerungskonzept
10. Lärmgutachten
11. Boden- und Bodenluftuntersuchung
12. Artenschutzgutachten