

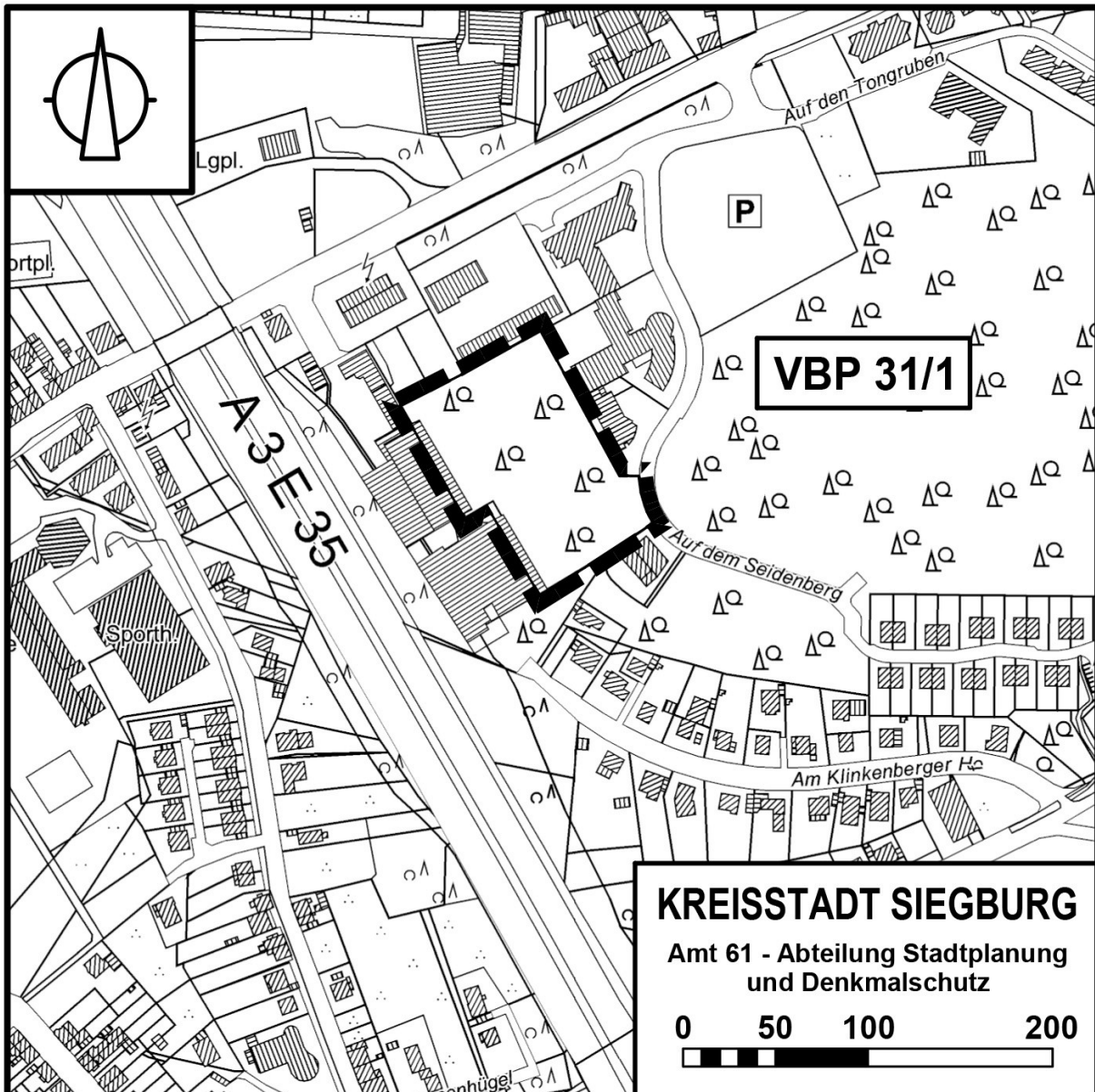
Dezernat III
3897/VIII

Gremium: Planungsausschuss
Sitzung am: 06.02.2025

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
- Beschluss zur Durchführung der erneuten 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.

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.

In der Zeit vom 24.06. bis 02.08.2024 wurden mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungen wurden neue Sachverhalte zu den Themen „Externer Ausgleich“ und „Niederschlagswasserbeseitigung“ aufgeworfen.

Für den externen Ausgleich sowie den Ausgleich im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung war zunächst eine Fläche in Odenthal im Rheinisch-Bergischen Kreis über einen privaten Ökokonto-Anbieter vorgesehen. Für die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung hat die Untere Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises jedoch keine Zustimmung erteilt, da die Fläche in dieser Form nicht dem Landschaftsplan des Rheinisch-Bergischen Kreises entsprechen würde.

Daher wurde die externe Ausgleichsmaßnahme noch einmal getauscht. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, dem Rhein-Sieg-Kreis und dem Rheinisch-Bergischen Kreis soll nun auf ein bestehendes, privates Ökokonto des gleichen Anbieters zugegriffen werden, das bereits Erstaufforstungen beinhaltet hat.

Seitens der Stadtbetriebe Siegburg AöR wurde auf den Anschluss- und Benutzungszwang gem. Entwässerungssatzung für das Niederschlagswasser hingewiesen. Ursprünglich war vorgesehen, aus ökologischen Gründen (Grundwasserneubildung, Verdunstung im Sinne des Lokalklimas, Erhöhung des Grünanteils) das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet dort auch außerhalb der Altlastenfläche gemeinwohlverträglich zu versickern.

Der Vorhabenträger beabsichtigte, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Befreiung von der Entwässerungssatzung zu beantragen.

Um die informellen Absprachen verifizieren zu können, wurde in der Zeit vom 24.09. bis 25.10.2024 eine erneute Beteiligung der v.g. Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser eingeschränkten Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben, die in Anlage Nr. 1 behandelt werden.

Lfd.-Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme
1	Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 – Planung und Landschaftsschutz Abt. Planung	02.10.2024	Keine Bedenken Der Eingriff in den Waldbestand im Plangebiet kann über das Ökokonto Becher ausgeglichen werden.
2	Stadtbetriebe Siegburg AöR Fachbereich Abwasser	21.10.2024	Das Plangebiet entwässert im Trennsystem. Ausreichend dimensionierte Schmutz- und Regenwasserkanäle sind vorhanden.

			<p>Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für das auf dem Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes soll in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Klinkenberger Hof“ eingeleitet werden. Dieses Verfahren ist mit dem Vorhabenträger final abgestimmt. Dachflächen sind nach Möglichkeit zu begrünen. Die Versiegelung von Flächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden.</p> <p>Die konkrete Entwässerungsplanung ist im Bauantragsverfahren mit den Stadtbetrieben Siegburg AöR, Fachbereich Abwasser, abzustimmen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt soll auch ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorliegen.</p> <p>Für den Anschluss an das öffentliche Abwassernetz wird ein einmalig zu zahlender Kanalanschlussbeitrag fällig.</p>
3	Rhein-Sieg-Kreis Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung - Fachbereich 01.3 -	21.10.2024	<p>Keine Bedenken</p> <p>Rein vorsorglich wird nochmals gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen zukommen zu lassen</p>
4	Landesbetrieb Wald und Holz NRW Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft Fachgebiet IV - Hoheit, Umweltbildung und Naturschutz	22.10.2024	<p>Keine Bedenken</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten forstfachlichen und forstrechtlichen Bedenken sind ausgeräumt, unter der Voraussetzung der rechtlichen Verbindlichkeit zur Leistung der Ersatzaufforstung.</p>

2. Änderung des Planentwurfs und weiterer Verfahrensablauf

Da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser, entgegen der ursprünglichen Planung, in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten ist, wurde anstelle der geplanten Versickerungsanlage (Mulden-Rigolen-System), die Baufläche für Lagermöglichkeiten im Freien erweitert. Die „Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser“ am südöstlichen Rand des Plangebietes entfällt. Außerdem wurde das Vordach der geplanten großen Lagerhalle so weit zurückgenommen, dass die Feuerwehr ohne Unterfahrung des Vordaches auf der Fläche vor der großen Halle wenden kann.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, die Planbegründung, der Umweltbericht und das Artenschutzgutachten wurden dementsprechend überarbeitet. Die geänderten Planunterlagen sind angefügt.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Abb.1 – Entwurf zur Offenlage, Stand: 2024

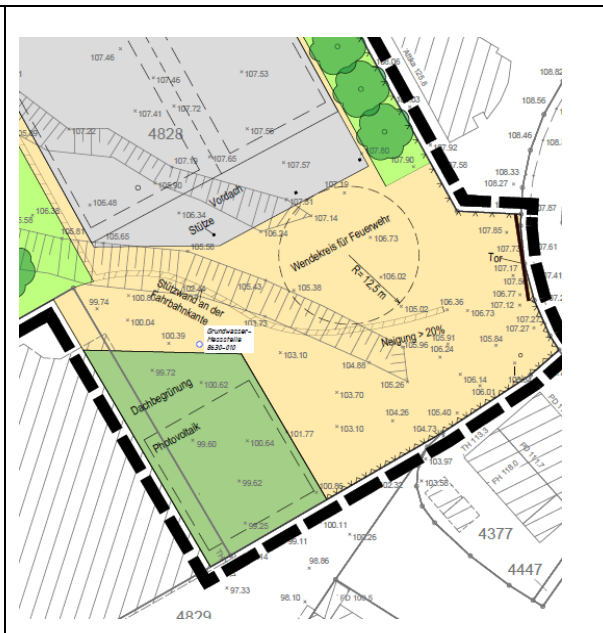


Abb.2 - Geänderter Entwurf, Stand: Januar 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Entfall der „Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser“

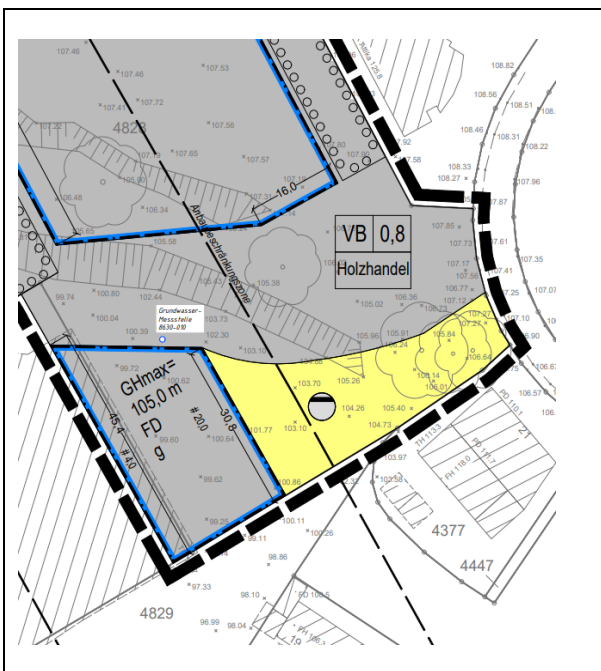


Abb.3 – Entwurf zur Offenlage, Stand: 2024

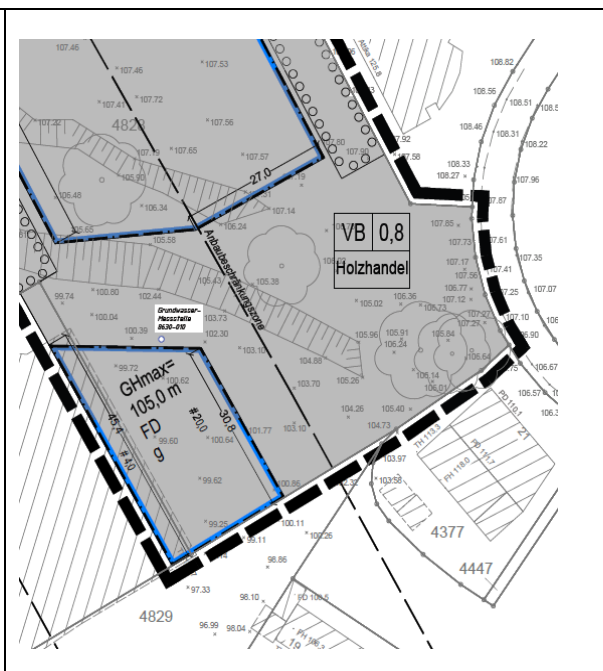


Abb.4 - Geänderter Entwurf, Stand: Januar 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Vordach der großen Lagerhalle)

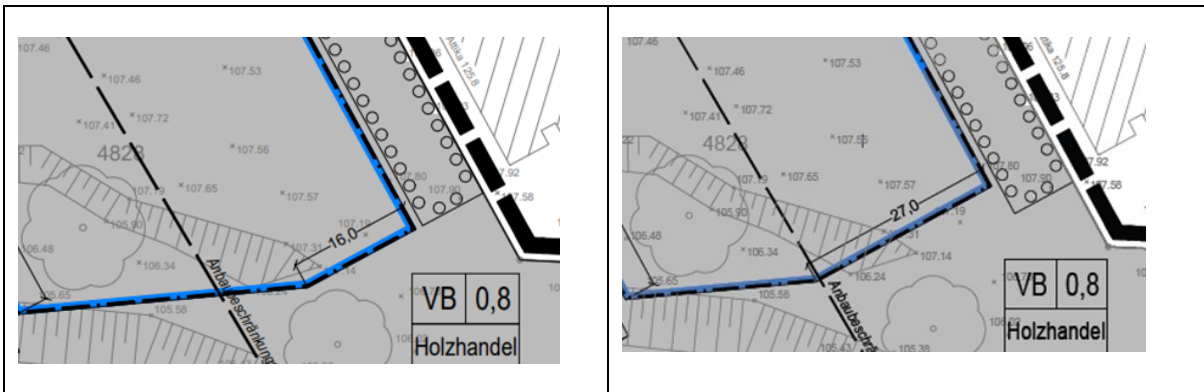


Abb.5 – Entwurf zur Offenlage, Stand: 2024

Abb.6 - Geänderter Entwurf, Stand: Januar 2025

Wird der Entwurf eines Bauleitplans nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) oder § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme zum Planentwurf und der Planbegründung) geändert oder ergänzt, ist er gem. § 4a BauGB erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Aufgrund dessen ist im vorliegenden Fall eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erforderlich.

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.

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Planungsausschuss erklärt sich mit der von der Stadtverwaltung vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in Anlage 1 einverstanden.
- 2) Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31/1 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Siegburg, 20.01.2025

Anlagen:

1. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Planbegründung
5. Umweltbericht
6. Artenschutzgutachten

Hinweis: Folgende Fachbeiträge können im Internet eingesehen werden: Brandschutzkonzept, Straßenzustandsbewertung, Zufahrtsmöglichkeiten/ Befahrbarkeit der Erweiterungsfläche, Lagepläne Schleppkurven, Lärmgutachten sowie Boden- und Bodenluftuntersuchung
<https://www.o-sp.de/siegburg/plan?L1=40&pid=72867>