

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.01.2017
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	072/2017-6
Stand	29.12.2016

Betreff Mitteilung betr. Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung: Sechtem, Flur: 17; Flurstück 399, Rosenweiherweg 20
Bauvorhaben:	Erweiterung und Umbau einer Container-Wohnanlage für Saisonarbeiter
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft dar. Die planungsrechtliche Bewertung erfolgt nach § 35 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch. Der Schwerpunkt des Betriebes liegt im Bereich der Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten, hier dem Anbau von Kräutern. Die Wohnanlage für Saisonarbeiter nimmt nur einen untergeordneten Teil der gesamten Betriebsfläche ein.
Erschließung:	ist gesichert.

Der Betrieb und die geplante Maßnahme zur Herstellung von Containern für Saison-Arbeitskräfte ist als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch zu bewerten und zulässig.

Der Betrieb produziert auf eigenen und langfristig gepachteten Flächen verschiedene Kräuter, davon ca. 50% in Gewächshäusern und Folientunneln.

Dieser Anbau ist durch entsprechenden Ausbau der Gewächshäuser und Folientunnel sowie stringente Handelsvorgaben in Pflege und Ernte wesentlich arbeitsintensiver geworden.

Grundsätzlich handelt es sich immer noch um ein klassisches Saisongeschäft, so dass die Spitzen von erforderlichen Saisonarbeitskräften durch die beantragte Aufstockung der Wohncontainer aufgefangen werden sollen.

In dem landwirtschaftlichen Betrieb werden Kräuter angebaut, in der Saison täglich geerntet, verpackt und in Kühlräumen kurz zwischen gelagert.

Der Betrieb hat im Gewerbegebiet Roisdorf/Hersel bereits heute Lagerflächen angemietet um die entsprechende Logistik (lagern, kühlen, verladen etc.) aus dem Außenbereich zu verlagern. Der Erwerb eines eigenen Grundstückes und der Bau einer Logistikhalle im Gewerbegebiet sind geplant.

Der vorliegende Bauantrag umfasst 66 Wohncontainer à 2 Personen und 18 Container für Küche, Essraum-, Sanitär- und Techniknutzung auf zwei Ebenen.

Mit diesem Bauantrag sollen die bereits genehmigten 40 Wohncontainer und entsprechende Sozial- und Sanitäreinrichtungen auf dem Grundstück so umgebaut, erweitert und aufgestellt werden, dass eine kompakte zweigeschossige bauliche Anlage entsteht.

Im Lageplan sind 58 Stellplätze für den gesamten Betrieb einschließlich der geplanten Nutzung dargestellt.

Für die insgesamt 132 Saisonkräfte sind nach den Richtzahlen der Landesbauordnung NRW für sonstige Wohnheime als Mittelwert 38 Stellplätze erforderlich.

Die Untere Landschaftsbehörde, die Landwirtschaftskammer und die DB AG wurden als externe Fachbehörden beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Der Immissionsschutz ist durch ein Schallschutzprognosegutachten berücksichtigt und eingehalten.

Der vorhandene Schallschutzwall zu den Bahngleisen hin wird durch eine Schallschutzmauer erhöht und begrünt.

Die Erschließung erfolgt, wie bereits für den bestehenden Betrieb, über den Rosenweiherweg.

Bestandteil des Bauantrages ist die Herstellung einer Ausweichstelle für den Begegnungsfahrverkehr in Richtung K 41 auf privatem Grundstück des Bauherren.

Auf den Baugrundstücken des Bauherren wird zusätzlich eine fußläufige Verbindung zu bestehenden öffentlichen Wegen in Richtung Sechtem hergestellt.

Der Bauherr ertüchtigt zusätzlich den Kreuzungsbereich Rosenweiherweg und K 41 in Absprache mit dem Tiefbaamt.

Die Genehmigung für die Unterkünfte für Saisonarbeitskräfte wird befristet für 5 Jahre erteilt und kann bei Bedarf verlängert werden. Nach Aufgabe der Nutzung sind diese zurückzubauen.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Baugenehmigung zu erteilen.

Anlagen zum Sachverhalt

Lageplan

Übersichtsplan