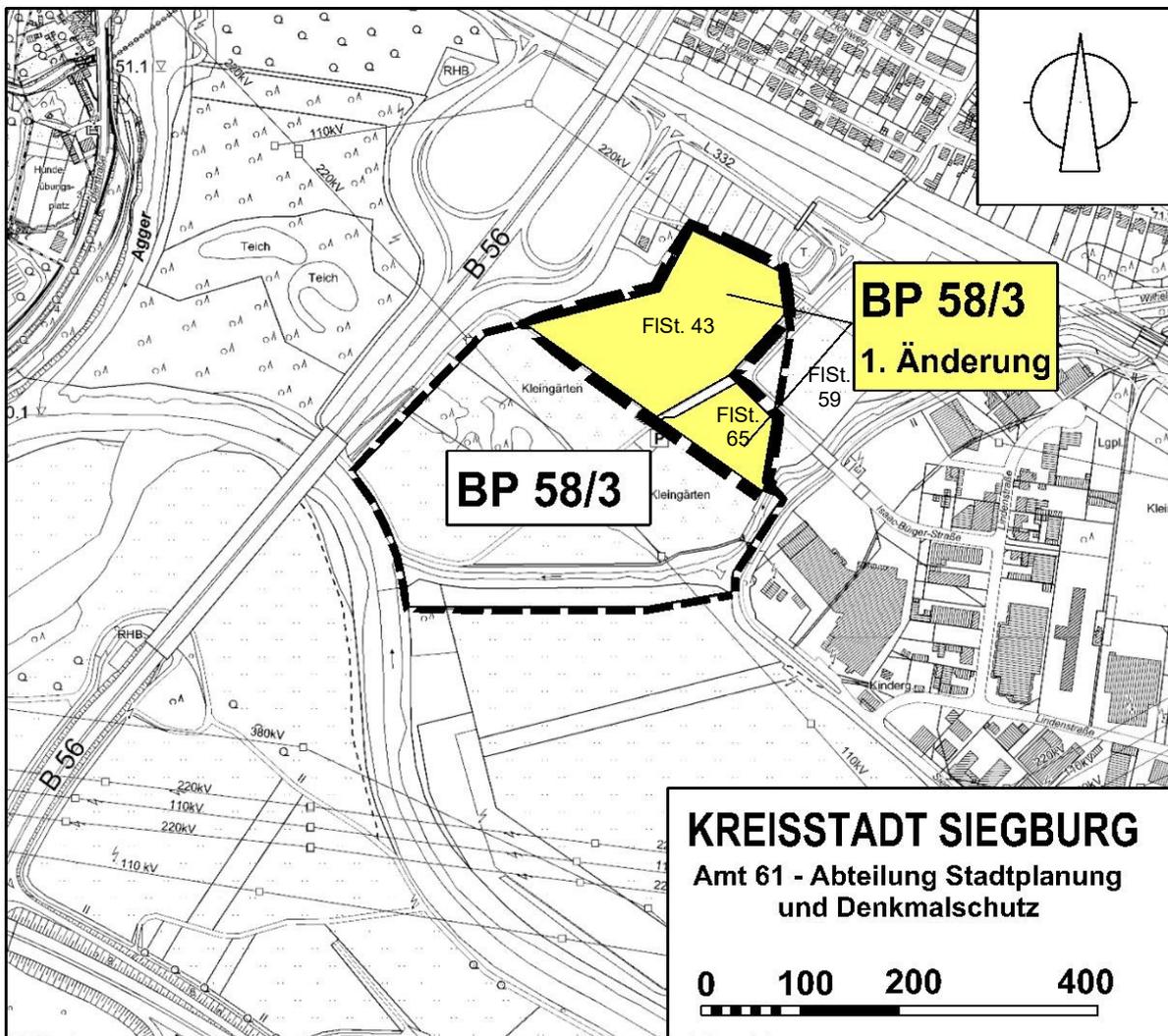


Dezernat III  
3292/VIII

Gremium: Planungsausschuss  
Sitzung am: 06.06.2024

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 58/3, 1. Änderung - Gewerbegebiet Zange II**  
**Plangebiet: Flächen westlich und südlich der Isaac-Bürger-Straße im Stadtteil Zange**  
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens



## **Sachverhalt:**

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

In der Ratssitzung zum 13.05.2024 wurde der Beschluss gefasst, die notwendigen Planungsänderungen einzuleiten mit dem Ziel, die rechtlichen Beschaffenheiten für eine Änderung der Bebauungsplanflächen südwestlich der Isaac-Bürger-Straße zu ermöglichen. Auf diesen Flächen soll statt Gewerbefläche ein Grünraum entstehen.

Die Stadt Siegburg ist Eigentümerin der im Bereich des Gewerbegebiets Zange II liegenden Grundstücke Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 43, Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 59 sowie Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 65, Isaac-Bürger-Straße, welche planungsrechtlich über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 58/2 (Blätter 1, 2 und 4) und Nr. 58/3 (Blatt 1) geregelt werden. Die Bebauungspläne weisen den überwiegenden Teil der Flurstücke als Gewerbegebiet aus.

Das Gewerbegebiet Zange II dehnt sich über zwei Bebauungspläne aus. Deswegen werden beide Bebauungspläne so wie der Flächennutzungsplan geändert. Diese Änderungen erfolgen in separaten, aber parallelaufenden, Verfahren (siehe Punkt 7.8 Bebauungsplan 58/2 und Punkt 7.10 Flächennutzungsplan).

Um die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Flurstücks 59 zu schaffen, sind Erdarbeiten zur Aufschüttung und Sicherung von Hochwasser dieses Gebiets bereits erfolgt. Die hierfür notwendigen Erdmassen wurden dem Flurstück 43 entnommen. Die abschließenden Bodenverbesserungsarbeiten auf dem Flurstück 43 wurden getätigt. Der detaillierte bisherige Verlauf und Sachverhalt sind der Vorlage zum 13.05.2024 zu entnehmen ([https://sessionnet.krz.de/siegburg/bi/vo0050.asp?\\_\\_kvonr=10202](https://sessionnet.krz.de/siegburg/bi/vo0050.asp?__kvonr=10202)).

Die restliche als „Gewerbegebiet“ ausgewiesene Fläche, außerhalb des Flurstück 59 soll als Grünraum ausgewiesen werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung des neuen Grünraums ermöglichen zu können, ist der Bebauungsplan 58/3 in dem oben markierten Bereich zu ändern. Weitere Teilbereiche werden im Bebauungsplan 58/2 1. Änderung (Punkt 7.8) bearbeitet und dargestellt.

### Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58/3, rechtswirksam seit dem 14.03.1992. Der Bebauungsplan 58/3 trifft im Bereich des Änderungsgebietes folgende Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Gewerbegebiet (GE1) – offene Bauweise (o) – Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 – Satteldach (SD),  
Anzahl der max. zul. Vollgeschosse II

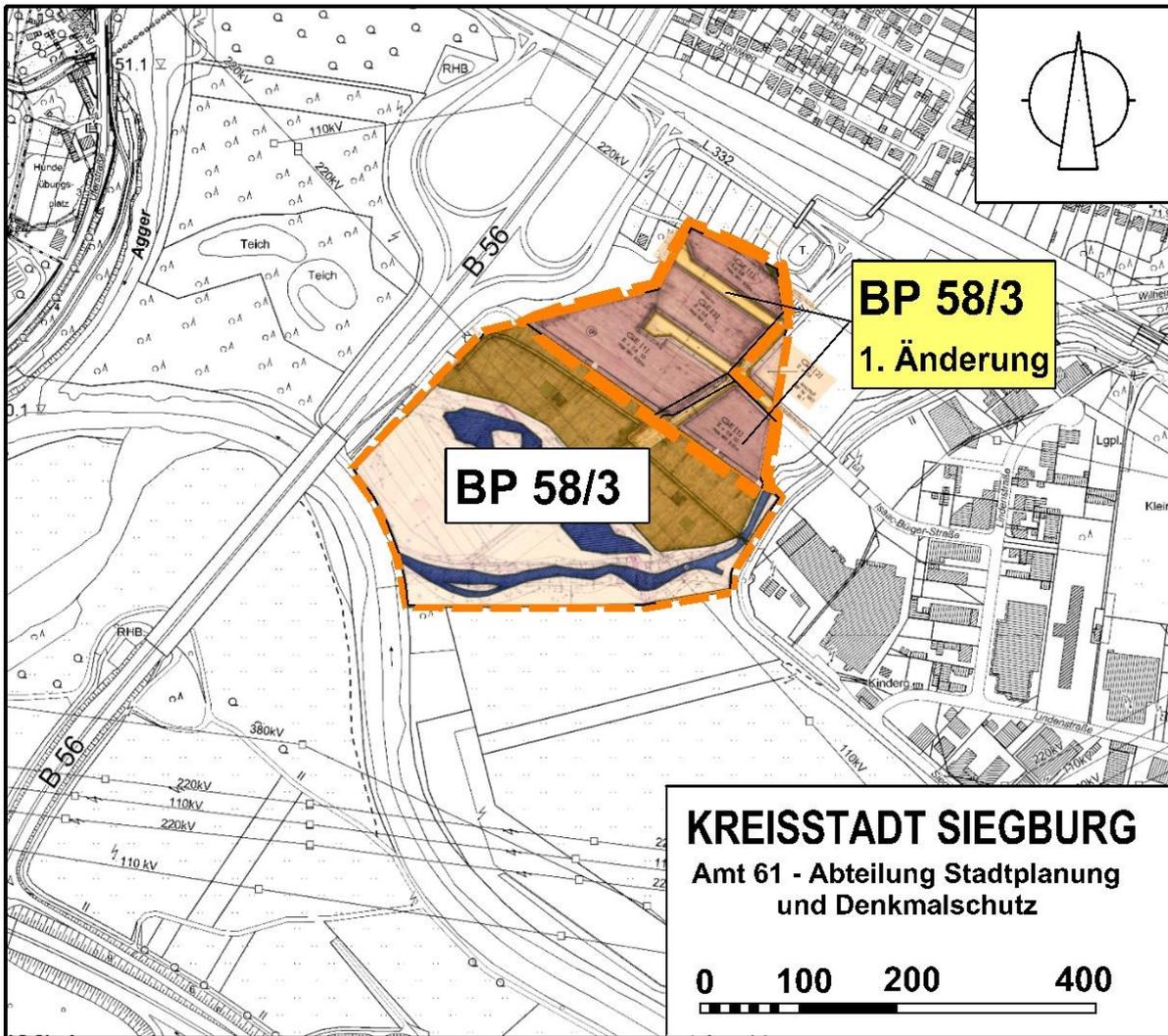


Abbildung 1: Geltendes Planungsrecht des Bebauungsplans 58/3 1. Änderung

#### Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Nordosten grenzt das Gebiet an weitere Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet an. Südwestlich grenzt eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an das Plangebiet an. An den weiteren zwei Seiten ist das Plangebiet von Verkehrsflächen umgeben.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der Gewerblichen Baufläche in eine Grünflächen Darstellung geändert werden. Die 82. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung der Bebauungspläne. (Siehe Punkt 7.10 dieser Sitzung des Planungsausschusses für das gesamte Verfahren).

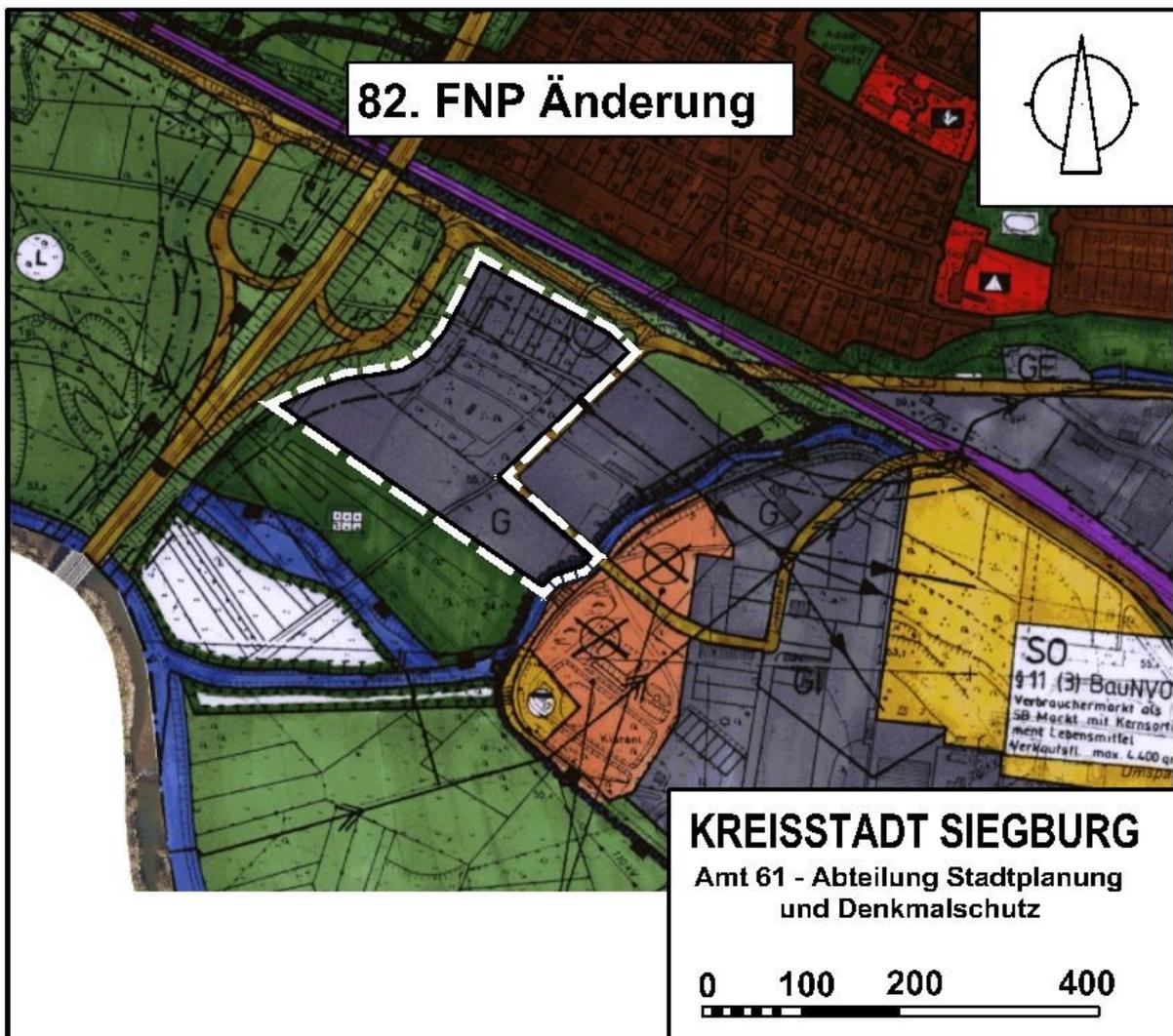


Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans

### Derzeitige Nutzung

Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplan 58/3 1. Änderung ist zurzeit unversiegelte Fläche, die im Zuge von Erdarbeiten abgetragen wurde. Flurstück 43 liegt durch diese Abtragungen jetzt tiefer als das Straßen Niveau der Isaac-Bürger-Straße. Auf dem Flurstück 65 ist aktuell selbstgezogener Rasen sowie minderwertige Sträucher vorhanden. Die südliche Hälfte des Bebauungsplanes besteht aus einer ausgewiesenen Grünflächennutzung mit Schrebergärten und einer größeren Wiese. Auf den kleineren Flurstücken südlich der Landesstrasse (L) 332 befinden sich zurzeit kleinere Baum- und Heckenbestände, sowie Hütten und Schuppenbauten. Diese Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereiches. Im gesamten Planungsgebiet ist bisher nur geringfügig versiegelte Fläche vorhanden.

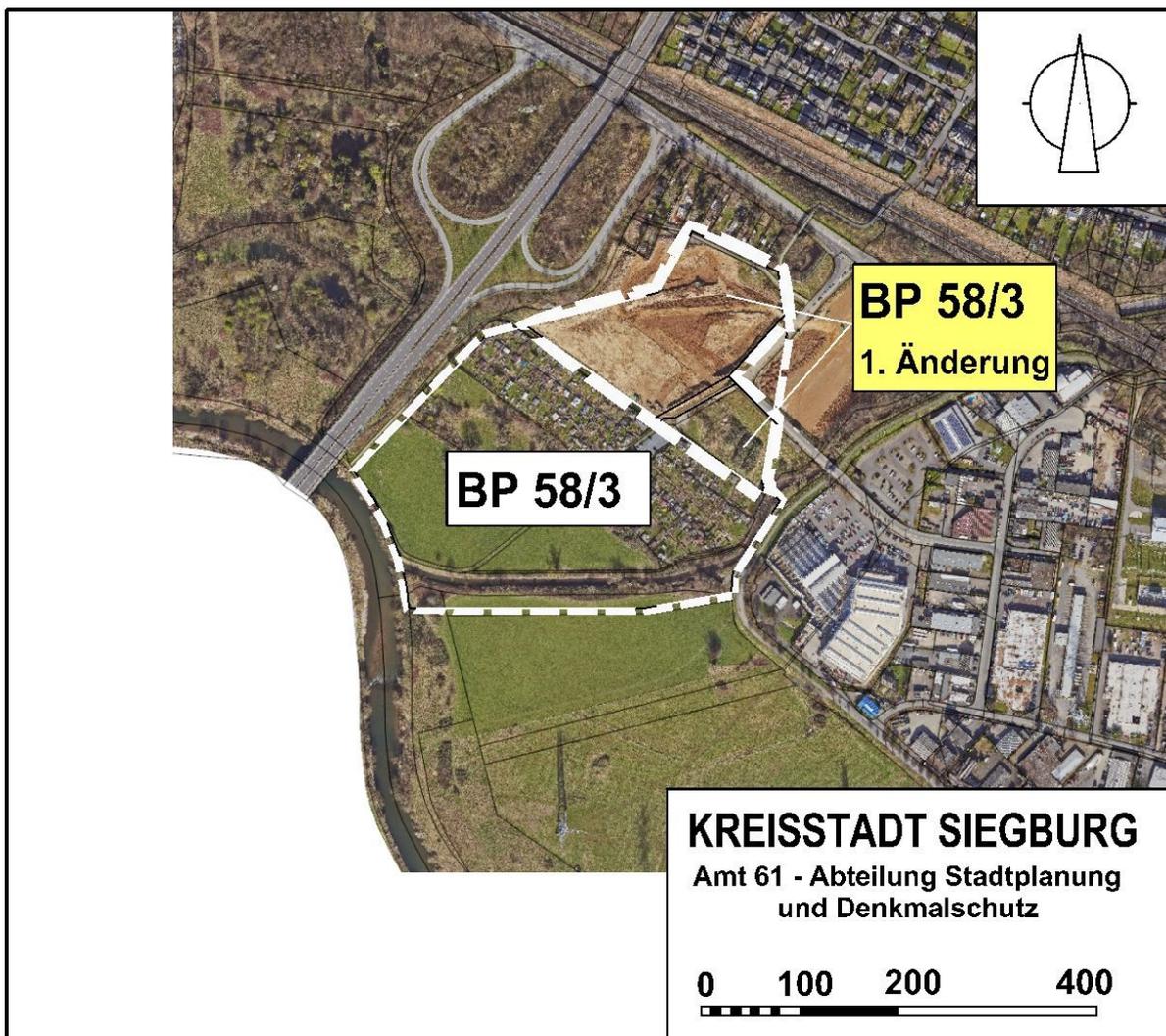


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan 58/3 1. Änderung mit Luftbild hinterlegt

### Finanzielle Auswirkungen:

Für die Kosten für erforderliche Leistungen externer Fachingenieure und für die im Planverfahren erforderlichen amtlichen Bekanntmachungen stehen Mittel im Verwaltungshaushalt zur Verfügung.

### Leit- und strategische Ziele:

Leitziel A: Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Strategisches Ziel Nr. 4: Siegburg schützt die Umwelt und erhält die Landschaft

Zielauswirkungen:

- Schaffung von Ausgleich- und Retentionsflächen
- Beitrag zum Naturschutz

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/3 gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die im Übersichtsplan mit schwarzer Strichlinie eingefasste und gelb hinterlegte, ca. 32.000m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 23, Nr. 43, Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 59 sowie Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 65, im Siegburger Südwesten zwischen der B56, der Landesstrasse (L) 332 sowie der Isaac-Bürger-Straße. Mittels der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung von Gewerbegebiet in Grünraum geschaffen werden.

Siegburg, 21.05.2024