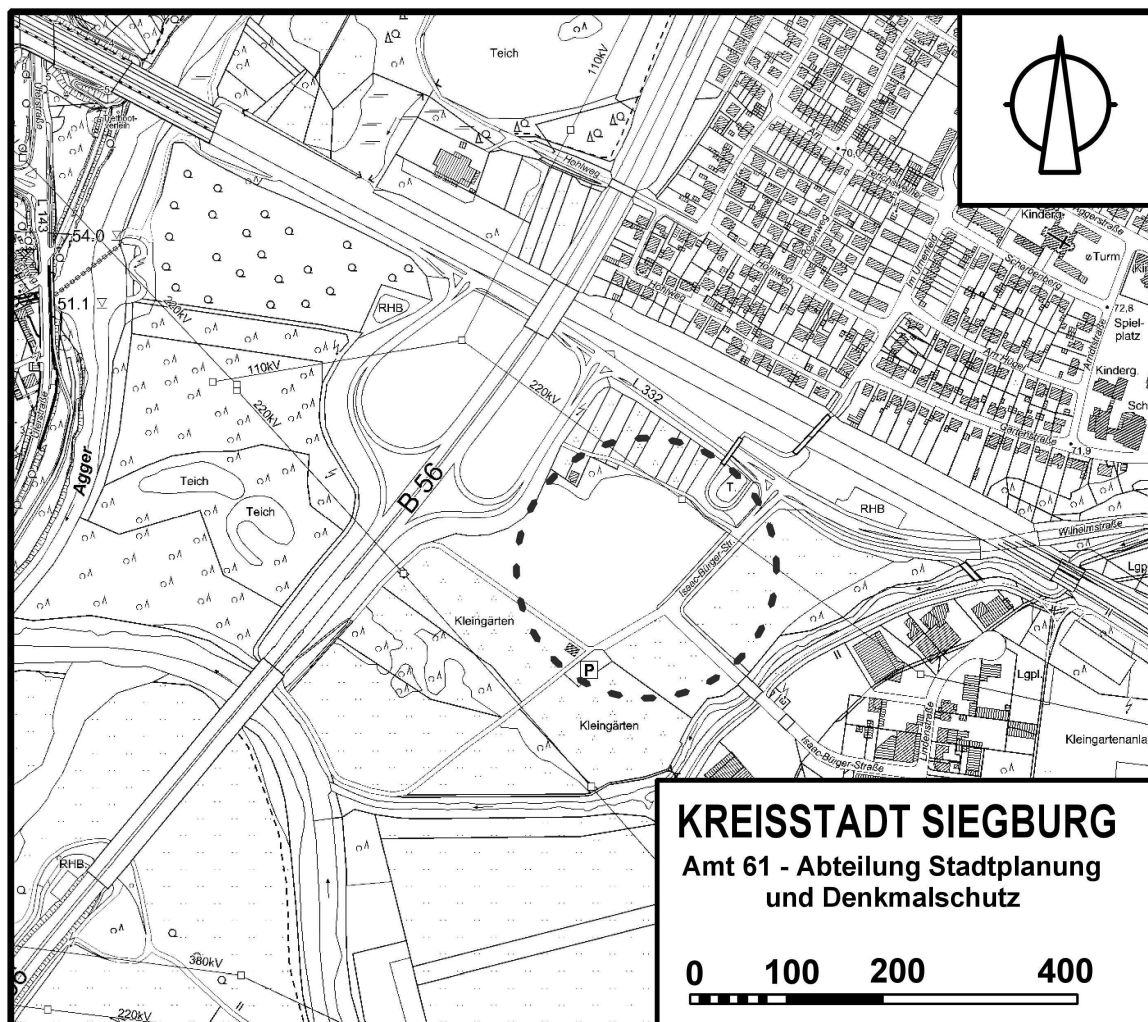


Bebauungsplan Nr. 58/2 und 58/3 – Gewerbegebiet Zange II
Plangebiet: Flächen westlich und südlich der Isaac-Bürger-Straße im Stadtteil Zange;
Sachstand

Sachverhalt:



Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Ratssitzung am 13.05.2024 wurde der Beschluss gefasst, die Verfahren für die notwendigen Planungsänderungen der Bebauungspläne Nr. 58/2 und Nr. 58/3 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.

Zur Zeit der Einleitung der Änderungsverfahren war die Stadt Siegburg Eigentümerin der im Bereich des Gewerbegebiets Zange II liegenden Grundstücke Gemarkung Siegburg, Flur 23, Nr. 43, Gemarkung Siegburg, Flur 23, Nr. 293 sowie Gemarkung Siegburg, Flur 23, Nr. 65 und der Isaac-Bürger-Straße. Die oben Genannten Flurstücke werden planungsrechtlich über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 58/2 (Blätter 1, 2 und 4) und Nr. 58/3 (Blatt 1) geregelt. Die Bebauungspläne weisen den überwiegenden Teil der Flurstücke als Gewerbegebiet aus. Nach der Einleitung der Änderungsverfahren ist das Flurstücks 293, Flur 23, Gemarkung Siegburg an die Merkur Immobilien und Bauprojekte GmbH & Co. KG für den Bau einer Spielbank verkauft worden. Das Projekt der Investorin befindet sich derzeit im Bau.

Um die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Flurstücks 293 zu schaffen sind Erdarbeiten zur Aufschüttung und Sicherung vor Hochwasser dieses Gebiets bereits erfolgt. Die hierfür notwendigen Erdmassen wurden dem Flurstück 43 entnommen. Die abschließenden Bodenverbesserungsarbeiten auf dem Flurstück 43 wurden durchgeführt. Der detaillierte bisherige Verlauf und der Sachverhalt sind der Vorlage zur o.g. Ratssitzung zu entnehmen (https://sessionnet.krz.de/siegburg/bi/vo0050.asp?_kvonr=10202).

Das Gewerbegebiet Zange II dehnt sich über zwei Bebauungspläne aus. Deswegen wurden Parallelverfahren für beide Bebauungspläne sowie für den Flächennutzungsplan eingeleitet.

Die Bearbeitung der Änderungsverfahren, vor allem der Austausch mit einem Fachplanungsbüro für Umweltprüfungen hat ergeben, dass durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zeitliche Vorteile, wie auch Kosten-Ersparnisse möglich sind. Zusätzlich kann durch eine klare Geltungsbereich-Abgrenzung eines neuen Plans die Lesbarkeit der Bauleitplanung in diesem Gebiet deutlich verbessert werden. Daher bestehen deutliche Vorteile im Vergleich zu den Planänderungsverfahren.

Vereinfachung des Geltungsbereichs

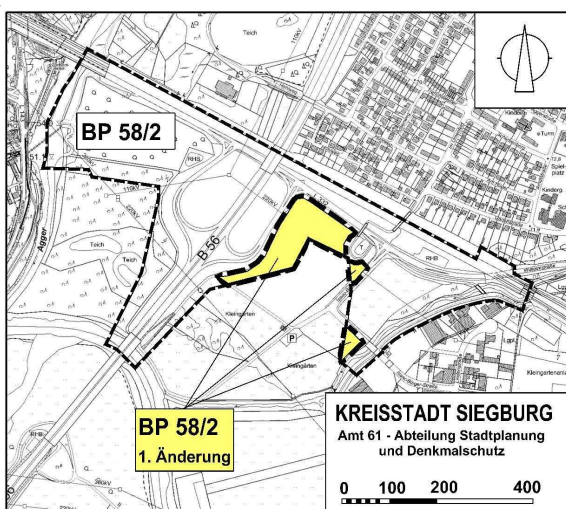


Abbildung 1: Geltungsbereich BP 58/2 1. Änderung

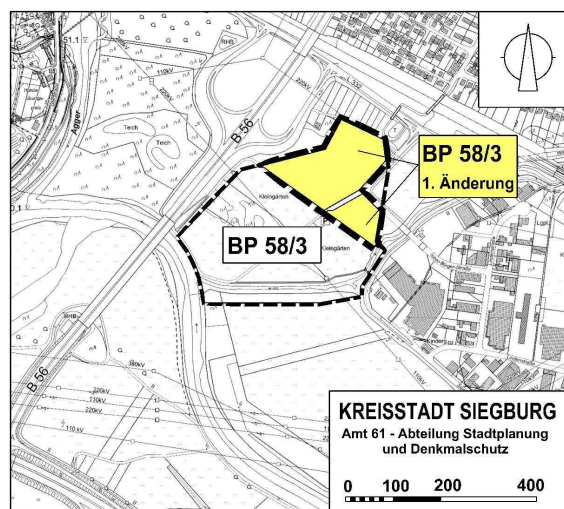


Abbildung 2: Geltungsbereich BP 58/3 1. Änderung

Die Bebauungspläne 58/2 und 58/3 basieren auf alten Flurkarten. Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche stimmt dahingehend nicht mit den heutigen Katastergrenzen überein. Die Beibehaltung der Änderungsverfahren würde dazu führen, dass Grundstücke zukünftig in

mehreren Bebauungsplänen, die auf verschiedene Blätter dargestellt werden, und auf Änderungsplänen liegen. Die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens dahingegen würde zu der folgenden Vereinfachung der Geltungsbereiche führen (siehe Abbildung 1).

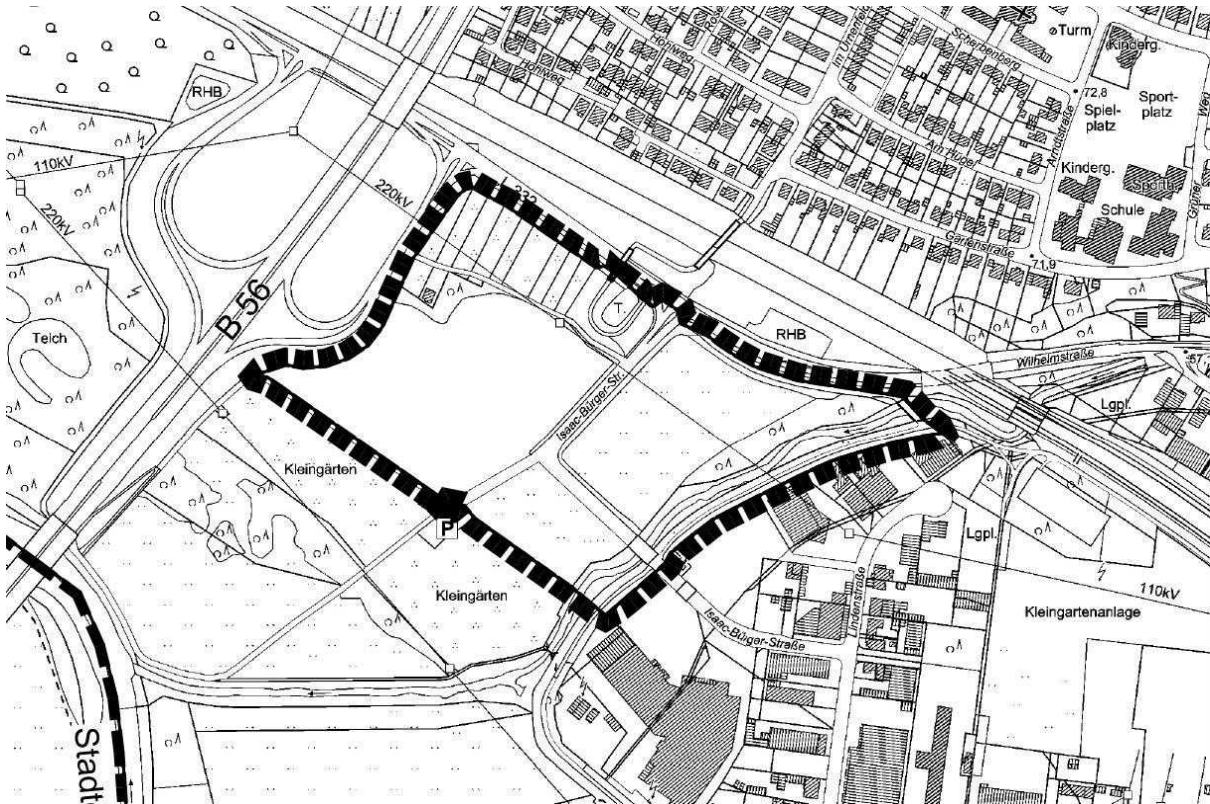


Abbildung 1: Vorentwurf Geltungsbereich neuer Bebauungsplan

Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 82. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung der Gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche geändert werden.

Die 82. FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Weitere Details können den Vorlagen 3291/VIII und 3292/VIII vom 06.06.2024 entnommen werden.

Siegburg, 14.01.2026