

Erläuterungsbericht

zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Siegburg
(§ 5 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Bereich der Änderung:

1. Eine Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Mühlengraben, Trasse der Deutschen Bahn AG, Industriestraße und Wilhelmstraße (Darstellung von Bauflächen).
Der Bereich ist im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt.
2. Zudem wird der Siedlungsschwerpunkt in seiner räumlichen Abgrenzung neu festgelegt.

Die Stadt Siegburg hat am 10.05.1999 die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes für den o.a. Bereich beschlossen.

Folgende Darstellungen werden geändert:

- zu 1. Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung gem. §11, Abs. 3 BauNVO (Verbrauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel, Verkaufsfläche max. 4.400 qm) **statt** Gewerbliche Baufläche (G) , Industriegebiet (GI) und Fläche für Bahnanlagen.
Gewerbliche Bauflächen (G) **statt** Industriegebiet (GI) und Fläche für Bahnanlagen.
Gemischte Baufläche (M) **statt** gewerbliche Baufläche (G).
Wohnbaufläche (W) **statt** Mischgebiet (MI)

- zu 2. Die in Kapitel 3.0 - Ziele der Landesplanung - des Erläuterungsberichtes von 1980 formulierte Aussage
„Als Siedlungsschwerpunkt gemäß Runderlaß des Innenministers vom 05.08.1976 - VC-901.11 MBL.NW S. 1774 ist der gesamte Wohnsiedlungsbereich Siegburg zwischen BAB A3, Sieg und Agger festgelegt und mit einem Planzeichen dargestellt. Der Bezugspunkt liegt im Stadtzentrum.“

wird wie folgt geändert:

*„Als Siedlungsschwerpunkt gemäß Runderlaß des Innenministers vom 05.08.1976 - VC-901.11 MBL.NW S. 1774 wird im Wohnsiedlungsbereich Siegburg das wie folgt umgrenzte Gebiet festgelegt:
Südwestseite des Bahnhofsbereiches (Bahnweg, Ladestraße), Bonner Straße, Kaiser-Wilhelm-Platz, Siegfeldstraße, Alfred-Keller-Straße, Straße „Neuenhof“, Wellenstraße, Weierstraße, Breite Straße, Brückbergstraße und Industriestraße.
Die Darstellung erfolgt mit dem Planzeichen „SSP“.*

Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist die Stadt auf die Tatsache aufmerksam gemacht worden, daß im Bereich der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen sind. Diese sind im einzelnen graphisch in der Änderung des Flächennutzungsplans gekennzeichnet und werden textlich wie folgt in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

1. **Reg.Nr.: 5109 0045:** In diesem Bereich wurde bis nach dem 1. Weltkrieg Munition produziert
2. **Reg.Nr.: 5109 0047:** Ehemalige Tankstelle des Autohauses Josef Hoff
3. **Reg.Nr.: 5109 0086:** Ehemaliger Schrottplatz. Heute Materiallager und Fahrzeugstandort der Firma Erdmann-Tiefbau. Ein umweltgeologisches Gutachten ergab, daß das Gelände mit ca. 4500cbm Erdaushub, Bauschutt und Aschen aufgefüllt wurde. Außerdem wurden CKW- Belastungen festgestellt.
4. **Reg.Nr.: 5109 1267:** KW-Schaden (Mineralkohlenwasserstoff) im Bereich einer Eigentankstelle.

Aus den Darstellungen zu entwickelnde Bebauungspläne müssen diese Kennzeichnung übernehmen, nach entsprechenden Untersuchungen präzisieren und erforderlichenfalls Auflagen festsetzen. Da der Planbereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt, müssen künftige Bebauungspläne Hinweise zur Kampfmittelräumung aufnehmen.

Nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB:

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden die im Gebiet der 43. Änderung vorhandenen Ferngasleitungen nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass beiderseits der Leitungstrassen ein 4 m breiter Schutzstreifen einzuhalten ist. Innerhalb dieses insgesamt 8 m breiten Schutzstreifens besteht Bauverbot. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind nicht zulässig.

Erläuterung zu den beschriebenen Änderungen:

Die vorbeschriebene 43. Änderung des Flächennutzungsplanes soll u.a. das beabsichtigte Vorhaben der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes an der Industriestraße in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einbinden:

Mit der Darstellung im vorbereitenden Bauleitplan (SO - Fläche im Zusammenhang mit der besonderen Zweckbestimmung gemäß §11 Abs. 3 BauNVO „Verbrauchermarkt als SB-Markt mit Kernsortiment Lebensmittel, Verkaufsfläche max. 4.400 qm“); wird eine rechtssichere Entwicklung des für das Vorhaben notwendigen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ermöglicht (gem. § 8 Abs. 2).

Zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne sollen Festsetzungen treffen, die mögliche Verbrauchermärkte im SO hinsichtlich der Größe ihrer Verkaufsfläche bzw. ihres Non-Food-Anteiles begrenzen und damit den Anteil der zentrenrelevanten Sortimentgruppen (nach Einzelhandelserlass vom 07.05.96) einschränken.

Gleichzeitig werden die Flächendarstellungen für das Umfeld im Flächennutzungsplan entsprechend den bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Siegburg angepasst:

Das Industriegebiet (GI) zwischen Wilhelmstraße und Bahnstraße soll nicht mehr nach der besonderen Art seiner Nutzung als Baugebiet, sondern in seiner allgemeinen Art als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Damit ist beabsichtigt, langfristig die Ansiedlung von intensiv störenden industriellen Nutzungen zu vermeiden. Bestehende Betriebe mit zugelassenen Anlagen sind von dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht betroffen und haben darüber hinaus Bestandschutz.

Für den Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Wilhelmstraße, untere Brückberg-Straße und Mühlengrabenalmstraße wird zugunsten der umliegenden Wohnnutzung gemischte Baufläche (M) statt gewerblicher Baufläche (G) dargestellt. Auch hier haben derzeit zulässig ausgeübte Nutzungen Bestandsschutz.

Die Änderung des Bereichs zwischen Kastanienstraße, untere Brückbergstraße und Mühlengraben soll von der Darstellung MI zu einer Darstellung Wohnbaufläche (W) erfolgen. In diesem Bereich wird heute schon ausschließlich Wohnnutzung ausgeübt. Darüber hinaus wird damit die Entwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 44 (Kastanienstraße), der die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) vorsieht, aus dem Flächennutzungsplan gesichert.

Aus dem Plangebiet der 43. Änderung entwickelte Bebauungspläne müssen entlang der Böschungskante des Mühlengrabens einen mindestens drei Meter breiten Uferstreifen als Grünzone festsetzen, um für den Unterhaltungspflichtigen des Mühlengrabens die Zugänglichkeit zum Gewässer sicher zu stellen.

Die Neufestlegung der räumlichen Abgrenzung des Siedlungsschwerpunktes (SSP) dient einer gegenüber der alten Abgrenzung konkreteren Fassung und Eingrenzung dieses Begriffes auf den erweiterten Innenstadtbereich Siegburgs.

Eine räumliche Zuordnung der SO - Fläche zu diesem Bereich kann durch diese Änderung nachvollzogen werden.

Die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Köln hat zur 43. Änderung keine landesplanerischen Bedenken. Sie hält jedoch eine Anregung des Rhein-Sieg-Kreises für berechtigt, Sortimente und Verkaufsflächen eines großflächigen Einzel-handelsbetriebes zu beschränken. Deshalb soll ein aus der SO - Darstellung zu entwickelnder Bebauungsplan diese Festsetzungen in Abstimmung mit den davon betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sowie mit den anzusiedelnden Unternehmen treffen (s. o.).

Die Flächenbilanzen der Tabellen des Erläuterungsberichtes von 1980 werden entsprechend berichtigt.

Aufgestellt : Siegburg den 12.12.2000

Im Auftrag:
gez.Land