

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 36/2, 3. Änderung
in Kraft getreten am 23.03.1994

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. **Räumlicher Geltungsbereich**
- II. **Allgemeines**
- III. **Umweltverträglichkeit**
- IV. **Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- V. **Kosten und Finanzierung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 36/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 9.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/2 darin umfaßt einen Bereich von ca. 4.150 qm zwischen Gneisenaustraße und Bundesstraße 56.

Die festgestellte Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan dargestellt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 17.03.1992 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/2. die damit geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklung für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“ und ist als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Im bestehenden Bebauungsplan - rechtsverbindlich seit Mai 1983 - ist für einen Teilbereich der geplanten Änderung nordwestlich der Planstraße noch Grünfläche festgesetzt. Hierfür soll nun Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Für ca. 300qm davon stellt der Flächennutzungsplan noch Grünfläche dar.

Die Stadt geht jedoch davon aus, daß eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Generell wird eine neue 42 m lange überbaubare Fläche für zusätzliche Baumöglichkeit festgesetzt, weil die Belange der Baulandknappheit stärker gesehen werden als die Freihaltung der Grünfläche (siehe auch Abschnitt III.). Begünstigt wird dies durch die erfolgte Erhöhung der Lärmschutzeinrichtung zur Bundesstraße 56.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Dachform entsprechen als Festsetzung den nordöstliche angrenzenden sowie den südöstlich gegenüberliegenden. Insofern wird dadurch die Kontinuität gewahrt und darüber hinaus auch das außerhalb des Plangebietes vorhandene Ortsbild berücksichtigt.

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt, weil sie einerseits ortstypisch und andererseits in Bestand überwiegend vorhanden sind. Die bis 50 Grad zulässige Dachneigung mit gleich

zeitigem Festsetzen einer Untergrenze von 40 Grad soll einen angemessenen Spielraum für individuelle Bauwünsche eröffnen, ohne daß die Planungsabsicht aufgegeben wird.

Die Rechtsgrundlagen werden durch Text ausdrücklich festgelegt, um eine einheitliche Grundlage zu schaffen. Die Verkehrsfläche wird im Bereich der neuen überbaubaren Flächen verbreitert, weil dies - ebenso wie die Verlegung und Vergrößerung der Wendeanlage- für eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlich ist.

Vor Garagen sollen auf den Grundstücken Einstellplätze von mindestens 5,00 m verbleiben, weil damit der Verkehrsfluß gefördert werden soll.

Die Böschungsfußlinie des bestehenden Lärmschutzwalles ist als Westgrenze der künftigen Baugrundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden, damit ein betreten der Straßenanlagen (B 56) verhindert wird.

III. Umweltverträglichkeit

Die zusätzliche Festsetzung einer überbaubaren Fläche und einer vergrößerten Verkehrsfläche von insgesamt ca. 470 qm wird in Abwägung mit den Belangen des Baulandbedarfs (s.o.) nicht als umweltbedeutender Faktor angesehen.

Dies vor allem, weil die unbebauten Flächen östlich der B 56 ökologisch als nicht sehr hochwertig zu beurteilen sind. Durch dort in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen (B 56 mit Lärmschutz, Hauptwassersammler, Hauptwasserleitung des WTV) handelt es sich um stark verdichtete kiesige Böden.

Der Bereich der Schutzstreifen der o.a. Leitungen mußte und muß auch weiterhin von Tiefwurzelnden Pflanzen freigehalten werden. Die GRZ (geringstmögliche Versiegelung) sowie die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (§ 9 BauO NW) gewährleisten eine Minderung des Eingriffs.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Errichtung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind geringfügige Bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen ebenso wie notwendige nachbarliche Grenzregelungen auf freiwilliger Basis erfolgen.

V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelten Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 9.000,-- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsfläche einschl.	<u>ca. 17.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 26.000,-- DM</u> =====

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg, den 27.10.1993
Kreisstadt Siegburg
- Abteilung Stadtplanung-

(Engels)