B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 43/3,1. Änderung
in Kraft getreten am 04.12.1986

(gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in
der Fassung vom 01.08.1979/BGBl. I S 949)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43/3, 1. Änderung umfasst einen Bereich zwischen Kaiserstraße, Weierstraße und Bundesbahnlinie Siegburg-Lohmar.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1 : 5000 in der Planunterlage dargestellt.

Die genauen Plangebietsgrenzen sind im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Mischgebiet dar.

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des seit dem 18.05.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 43/3, der hierfür Kerngebiet festsetzt. Des weiteren enthält der bestehende Bebauungsplan den Einmündungsbereich Weierstraße/Kaiserstraße als Bestandteil des früheren innerstädtischen Verkehrsringes mit Anschnitt des Eckhauses Kaiserstraße 141.

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 05.10.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/3,1. Änderung. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Kaiserstraße und Luisenstraße sind in den angrenzenden Bereichen Mischgebiet und diese Nutzung ist auch in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr.42/3 und 42/5 festgesetzt.

Die unmittelbare Lage zur Innenstadt gibt diesem Gebiet nicht nur für die Wohnnutzung sondern auch für die gewerbliche Nutzung eine ideale Standortqualität. Bei der erhaltenswerten Bausubstanz handelt es sich teilweise um Gebäude, die für die Architektur der Jahrhundertwende charakteristisch sind. Mit der Standortqualität dieses Gebietes ist aber auch die Gefahr verbunden, dass sich störende Gewerbebetriebe und tertiäre Einrichtungen ausweiten, die die Wohnnutzung zurückdrängen und deren Bedingungen sowie die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrer Charakteristik beeinträchtigen. Besonders durch ein Überhandnehmen der im Mischgebiet generell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften drohen diesem Bereich erhebliche strukturelle Verschlechterungen.

Bei einer städtebaulichen Bestandsaufnahme ergab sich, dass das Plangebiet überwiegend Wohnzwecken dient. Es sind jedoch auch eine nicht unerhebliche Anzahl von Schank- und Speisewirtschaften ansässig. Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung zu sichern und qualitativ zu verbessern, wird von der Möglichkeit des § 1 (9) der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzungen soll künftig die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf Ausnahmen beschränkt werden.

Andere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen weiterhin möglich sein, bevorzugt jedoch in den Erdgeschossen der Mischgebiete. Deshalb werden bei der GRZ die in § 17 (1) Spalte 3 der Baunutzungsverordnung verordneten Höchstwert gem. § 17 (9) ebenso überschritten, wie die Höchstwerte für die GFZ in Spalte 4. Auch für Eckgrundstücke, für Grundstücke, die mit 2 Seiten an Verkehrsflächen angrenzen und für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 24 m haben, soll gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine Erhöhung möglich sein.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Innenstadtbereich schon vorhandenen Dichten zu berücksichtigen sind.

Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die Bereiche sind seit der Jahrhundertwende überwiegend bebaut. An den Straßenseiten des Plangebietes werden sie seit Jahrzehnten bestehenden Baufluchtlinien beibehalten. Dies ist gem. § 81 (1) Ziff. 5 der Bauordnung NW vom 26.06.1984 auch dann möglich, wenn gesetzlich festgelegte Abstandflächen nicht eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt außerdem in dem Wohnsiedlungsbereich für den im Flächennutzungsplan der Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist (§§ 6 und 24 Landesentwicklungsprogramm und Runderlaß des Innenministers vom 05.08.1976).

Die Verkehrsflächen entsprechen überwiegend dem derzeitigen Bestand. Der genaue und evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau wird durch eine besondere Verkehrs- und Ausbauplanung festgelegt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen des Verbindungsweges sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes und ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen werden der Stadt Siegburg voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsfläche	ca. 70.000,-- DM
Abbruchkosten für öffentliche Verkehrsfläche	ca. 10.000,-- DM
Baukosten für öffentl. Verkehrsfläche einschl. Oberflächenentwässerung	ca. 80.000,-- DM
Gesamtkosten:	<u>ca. 160.000,-- DM</u> -----

Die Finanzierung der Durchführung soll je nach Dringlichkeit durch die Stadt gem. ihrem Straßenbauprogramm in dem Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg, im Dezember 1985
Kreisstadt Siegburg
Planungsamt – Abt. Stadtplanung –

gez. Engels