

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 58/3,
in Kraft getreten am 14.03.1992

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Allgemeines

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

IV. Kosten und Finanzierung

V. Anlagen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 58/3 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 14, und zwar den Bereich einer ca. 7 ha großen Fläche zwischen Mühlengraben und B 56.

Der Bebauungsplan teilt sich in zwei Blätter auf. Deren Zuordnung und die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1 : 5000 in der Planunterlage dargestellt.

Im Plan sind die genauen Plangebiets- und Blattgrenzen durch unterbrochene schwarze Linien festgesetzt.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: Teil 1 ist der Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2 enthält die textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet „Gewerbliche Baufläche (G)“, Fläche für die Landwirtschaft und Wasserfläche (Mühlengraben) dar:

Da der Bebauungsplan neben Gewerbegebieten (GE) auch eine Grünfläche für Dauerkleingärten und Wasser- und ökologische Ausgleichsfläche festsetzen soll, wurde die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit entsprechenden Darstellungen eingeleitet.

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

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 12.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/3. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit von landwirtschaftlichen und kleingärtnerischen Nutzungen geprägt.

Alle im Bebauungsplan als Art der Nutzung vorgesehenen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der 26. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die festzusetzenden Gewerbegebieten (GE) stellt der Flächennutzungsplan G dar.

Weiterhin sollen im Südwesten des Bebauungsplanbereiches „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Darin werden die Maßnahmen nach Art und – wo erforderlich – nach Anzahl festgesetzt. Dabei wird über die hier formulierten Begründungen hinaus auf die Anlage verwiesen, insbesondere auf deren Seite 21.

Für die Baugebiete Gewerbegebiet (GE), die in zwei Kategorien gegliedert werden, sollen Abstufungen vorgenommen werden, die auf den einzelnen Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 aufbauen. Die Gliederung und die Einschränkungen erfolgen zum Schutz bestehender Wohnnutzungen auf dem nördlich gelegenen „Brückberg“.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO werden deshalb ausnahmsweise zugelassen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht zu übersehen ist, inwieweit Nebenanlagen überhaupt und wo sie erforderlich werden.

Dachbegrünungen werden festgesetzt, damit eine Verringerung der Abstrahlungsflächen eintritt, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschoßhöhen nicht erfolgen kann.

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschoßhöhen benötigen bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen, bzw. die im GE zulässige Wohnnutzung dort errichten können. Deshalb soll ein 3. Vollgeschoß auch nur 2,75 m hoch sein.

Da in Siegburg ein erheblicher Mangel an Gewerbeflächen besteht, sind die Gewerbegebiete in der Hauptsache für die Nutzung durch produzierende Betriebe vorgesehen. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, nur ausnahmsweise zulässig sein.

Diese Regelung wird vorgenommen, weil vorauszusehen ist, daß die Baugebiete wegen ihrer günstigen Anbindung an den überörtlichen Verkehr auf Einzelhandelsnutzungen eine große Anziehungskraft ausüben werden. Darüber hinaus soll damit auch die in der Innenstadt entwickelte Struktur geschützt werden. Dies vor allem, weil dort mit erheblichen finanziellen Mitteln städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Ein Verzicht auf die Ausnahmeregelung ist jedoch aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Der Stadt stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, um den zur Versorgung der Bevölkerung und des ansässigen Gewerbes dienenden Einzelhandel, der nicht in Konkurrenz zur innerstädtischen Einkaufssituation tritt, anzusiedeln
- Die zusätzlich ausgewiesenen Flächen schließen an das Gewerbegebiet Wilhelmstraße/Industriestraße und das Gebiet Lindenstraße/Zange an. Auch von der

Nutzungsstruktur sollen sie der Entwicklung und Ergänzung des Bestandes dienen. Im Bestand existiert bereits der Ausnahmeregelung entsprechender Einzelhandel. Die mögliche Ergänzung dieses Angebotes liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Um den Hochwasserabfluß in jedem Fall zu sichern, wird im Planbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, obwohl für eine Erschließung und Bebauung die Flächen abschnittsweise und in Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft durch Anschüttung aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden müssen.

Im südlichen GE wird Satteldach (SD) festgesetzt, um im Hinblick auf die Kleingartenanlage ein gefälligeres Bild des Stadtrandes zu erreichen. Aus dem gleichen Grund wird eine geringere Wandhöhe festgesetzt.

Im übrigen GE wird keine Dachform festgesetzt, um bei gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Anschüttungen sollen einen Abstand zum Mühlengraben einhalten, weil dieser ein wertvolles Landschaftselement und Kulturdenkmal ist und in seiner Form weitgehend erhalten bleiben soll. Ausnahmen sollen bis an die festgesetzten Baugrenzen möglich sein, damit bei einer Bebauung bei Bedarf der Nachteil der unwinkligen überbaubaren Flächen ausgeglichen werden kann.

Die Sicherung der Ufergehölze des Mühlengrabens bei Bauarbeiten soll erfolgen, damit eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes vermieden wird.

Um eine weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird einer Versiegelung entgegengewirkt, die zum Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit führen würde. Ansonsten ginge das Wasser dem örtlichen Wasserhaushalt verloren.

Die Eingrünung von Stellplätzen, Erschließungsstraßen und nicht überbauten Flächen mit Laubbäumen soll einer Verringerung der Abstrahlungsflächen und damit einer geringeren Erwärmung dienen und bewirken ökologische Verbesserungen für das Klima (Schattenspende, Feuchtigkeitshaushalt) und die Hygiene (Staubbindung).

Dies gilt auch für die Begrünung der Fassaden und Carports.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als Pflanzstreifen auf der Böschung der künftigen Anschüttung zwischen Gewerbegebiet und der Grünfläche (Dauerkleingärten) festgesetzt als Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindungen.

Die vorgesehenen Gewerbegebiete sollen über die Verkehrsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 58/2 angebunden werden. Dieser Bebauungsplan sichert deren Anschluß an die geplante L 332 a und setzt ebenfalls Gewerbegebiete fest. Für alle neuen Gewerbegebiete muß ein ökologischer Ausgleich für den dadurch erfolgten Verlust an Natur und Landschaft erfolgen, indem Flächen dafür planungsrechtlich gesichert werden. Die darin vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß dem „Landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 58/3“, der eine Anlage dieser Begründung ist, festgelegt. Dieser beinhaltet die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz des Eingriffs. Er

enthält somit Aussagen zur Umweltverträglichkeit und darüber hinaus konkrete landespflegerische Maßnahmen.

Planungsrechtlich wird hierfür „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die dabei vorgesehene Anlage einer Wasserfläche ist ein Vorschlag des landespflegerischen Beitrages und erfolgt deshalb vorbehaltlich dem Verfahren nach Landeswassergesetz.

Die im Plan auf Veranlassung der Begünstigten (Gas: Ruhrgas AG, Essen; Hochspannung: RWE AG, Essen) nachrichtlich übernommenen Führungen der Hauptversorgungsleitungen und die dafür festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, überlagern sich teilweise mit festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. anderen Nutzungen. Dies erfolgt deshalb, um im Baugenehmigungsverfahren - gegebenenfalls mit Auflagen der Begünstigten - eine Bebauung bzw. eine Durchführung der Festsetzungen zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für die Gasleitung durch den Bereich der – vorbehaltlich einem wasserrechtlichen Verfahren – als Wasserfläche innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist.

Die Grünfläche für Dauerkleingärten wird festgesetzt, weil solche Anlagen in den künftigen Gewerbegebieten entfallen werden. Deshalb sollen dafür, gleichzeitig mit der Sicherung einer bestehenden Kleingartenanlage Ersatzflächen gesichert werden, die in beinahe unmittelbarer Nachbarschaft der dann aufzugebenden Anlage liegen. Wenn Ersatzflächen benötigt werden, wird eine gesonderte Planung für die Erweiterung der Anlage aufgestellt, auf deren Basis die Pächter Schritt für Schritt umgesiedelt werden können. Außer einer öffentlichen Verkehrsfläche, die als Fuß- und Radwegverbindung die Zugänglichkeit der Siegaue für Naherholung erhalten soll, sind alle Eintragungen in der Grünfläche nur Vorschläge. Bei der Anlage von Kleingärten sollen strenge Bewirtschaftungsauflagen hinsichtlich Pestizid- und Düngereinsatz usw. gem. Bundeskleingartengesetz erteilt werden.

Die L 332 a wird als Landstraße vom Landschaftsverband Rheinland gebaut. Die Trägerschaft ihres Baues durch einen öffentlichen Planungsträger sichert die Realisierung der nach § 4 (4) Landschaftsgesetz und § 5 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In den landschaftspflegerischen Fachbeiträgen, die Anlagen dieser Begründung und zu den Begründungen der Bebauungspläne 44/2, 4/3, 44/4 und 58/2 sind, sind die entsprechenden Maßnahmen, die im einzelnen in diesem Bebauungsplan und den oben genannten Plänen festgesetzt sind, getrennt von denen, die für die Stadtstraßen und Gewerbeflächen erforderlich sind, aufgeführt.

Die Stadt Siegburg gewährleistet die Durchführung letzterer Maßnahmen. Sollte die Erschließung und Realisierung der Gewerbegebiete abschnittsweise erfolgen, so wird in einer ergänzenden Fachplanung in geeigneter Form festgelegt, welche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Ausbauabschnitten zugeordnet werden müssen, um den Umfang ihrer Durchführung beim Bau der Erschließungsmaßnahmen zu klären und für die Bebauung im Baugenehmigungsverfahren (s. textliche Festsetzungen) sicherzustellen.

In diesem Sinne werden Vorbereitungen zu Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen getroffen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden, um weitere Flächen, die den Maßnahmen dienen zu erwerben oder die Duldung der Durchführung der Maßnahmen zu erreichen.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, für die geplanten Baugebiete und die Verkehrsflächen. Sie sollen seitens der Stadt zunächst auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 58/3 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen und Erweiterung Kleingartenanlage	ca. 310.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsfläche einschl. Kanal und Anschüttung	ca. 2.300.000,- DM
Bau der Kleingärten einschl. Freiziehung der aufzugebenden Anlage	ca. 160.000,- DM
Landespflegerische Maßnahmen	ca. 1.150.000,- DM
zwei Fuß- und Radwegbrücken	ca. 130.000,- DM
	<u>ca. 4.050.000,- DM</u>
	=====

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

V. Anlagen

Landespflegerische Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 58/3

Aufgestellt:
 Siegburg, den 27.06.1991
 Kreisstadt Siegburg
 - Abteilung Stadtplanung -

gez. Latsch