

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 9/5,  
in Kraft getreten am 08.08.1981

(§ 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der  
Fassung vom 18.08.1976/BGBl. I S. 2256)

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

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

### **II. Allgemeines**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/5 wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.12.1976 und erneut am 22.06.1978 beschlossen.

Z. Zt. besteht für den Planbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 Bundesbaugesetz. Sie trat am 17.12.1977 für eine Laufzeit von zwei Jahren in Kraft und wurde verlängert bis 17.12.1980.

Darüber hinaus ist die Zulässigkeit einer Nutzung und Bebauung des Gebietes gem. § 34 Bundesbaugesetz zu beurteilen. Bei einer Gebietszuordnung im Sinne der Bau-nutzungsverordnung sind die Grundstücke an der Frankfurter Straße als Misch-, bzw. Allgemeines Wohngebiet einzustufen, die sonstigen Grundstücke als Reines Wohngebiet. An der Frankfurter Straße als Bundesstraße ist außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Anbauverbotszone von 20 m Breite ab Fahrbahnrand zu beachten.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt ist für den östlichen Planbereich landwirtschaftliche Fläche und für das restliche Gebiet Wohnbaufläche dargestellt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9/5 soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt im Plangebiet gesichert werden.

Es hat die höchste Wohndichte im Stadtgebiet Siegburgs, überwiegend bedingt durch Anlagen des sozialen Wohnungsbaues. Allein in dem teilweise hochgeschossigen Komplex der Nord-westdeutschen Siedlungsgesellschaft ist bei Vollbelegung mit mehr als 900 Einwohnern zu rechnen.

Die zukünftige weitere bauliche Nutzung des Gebietes muß mit dem Ziel einer Strukturverbesserung durchgeführt werden. Ursprüngliche Vorstellungen, größere Grundstücksflächen in Zukunft von jeder Bebauung freizuhalten, sind nach derzeitiger Beurteilung nicht realisierbar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine durchführbare Strukturverbesserung vorgeschrieben.

Wesentlicher Planinhalt:

1) Öffentliche Grünanlage mit Sozialgebäude als Begegnungsstätte

Gesamtanlage ca. 3.000 m<sup>2</sup>

Vorgesehene Nutzung der Sozialstation:

Beratung, Unterricht, Spiel- und Beschäftigungstherapie, Versammlung etc.

2) Öffentliche Spielplatzanlagen für Kinder bis 12 Jahre zwischen Mozart- und Haydnstraße

Gesamtanlage ca. 2.800 m<sup>2</sup>.

3) Nichtüberbaubare private Grünflächen

4) Erschließung der z.Zt. unbebauten Bereiche

zwischen Mozart- und Frankfurter Straße sowie zwischen Wendeanlage Mozartstraße und Frankfurter Straße durch die Anliegerstraßen „A“ und „B“ mit Wendeanlagen.

An beiden Straßen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als Ein-, bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen. Die Anliegerstraße „A“ soll gleichzeitig der verkehrsmäßigen Erschließung der Flurstücke Nr. 1458 und 1460 dienen, die im Kurvenbereich der Frankfurter Straße liegen und aus verkehrstechnischen Gründen vom Innenbereich her erschlossen werden müssen. Von der Wendeanlage der Planstraße „B“ führt ein Fußweg zum Tunneldurchgang der Bundesbahntrasse (und außerhalb des Plangebietes zu einem geplanten Bolzplatz hinter der Bahnanlage).

5) Festsetzung einer Bebauung an der Frankfurter Straße in geschlossener Bauweise

zwecks Abschirmung des Innenbereichs gegen den Verkehrslärm.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der östliche Bereich des festgesetzten Mischgebietes. Hier befinden sich auf Privatgrundstücken zwei Walnußbäume, die erhalten werden sollen.

Mit der Festsetzung von Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 Bundesbaugesetz im Bereich Mozart- und Haydnstraße werden lediglich entsprechende vorhandene Anlagen gesichert.

Im Plangebiet können nach überschläglicher Ermittlung im Rahmen der Festsetzungen ca. 90 neue Wohneinheiten errichtet werden. Im Bebauungsgebiet muß bis zur Entlastung des Kanals in der Frankfurter Straße das Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken geführt werden.

Die Planfestsetzungen basieren auf der Darstellung des neuen Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Siegburg.

Sie beinhalten Anregungen aus der Bürgeranhörung gem. § 2a Bundesbaugesetz zum Planentwurf am 30.04.1980.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, insbesondere für die Bereiche öffentlicher Grün- und Kinderspielanlagen sowie Verkehrsflächen. Die Ordnungsmaßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Bei Scheitern der Grundstücksverhandlungen soll von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

Bei den ungünstig geschnittenen Grundstücken zwischen der geplanten Anliegerstraße „A“ und der Frankfurter Straße soll die gewünschte städtebauliche Ordnung durch eine Umlegung hergestellt werden. Sie kann zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen. Wenn keine private Einigung erzielt wird ist eine Umlegung gemäß Bundesbaugesetz durchzuführen.

### IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbskosten und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	ca. 650.000,- DM
Straßenbaukosten	ca. 145.000,- DM
Kanalbaukosten und Regenrückhaltebecken	ca. 195.000,- DM
Sozialstation (einschl. zugehöriger Außenanlagen)	ca. 1.000.000,- DM
Öffentliche Grünanlagen (einschl. Einrichtung von Kinderspielanlagen)	<u>ca. 120.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 2.110.000,- DM</u>

Zu den voraussichtlich entstehenden Kosten von ca. 1.000.000,- DM zu Errichtung der Sozialstation erden Zuschüsse von Land und Kreis beantragt.

Aufgestellt:  
Siegburg, den 20. Mai 1980

Planungsamt  
der Kreisstadt Siegburg

gez. Land