

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18/5, 5. Änderung

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhalt
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung
- VII. Anlagen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 umfaßt einen Bereich von ca. 5000 qm auf dem Gelände der ehemaligen Phrix-Werke im Stadtteil Wolsdorf.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

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

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 21.11.1996 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/5.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im "Wohnsiedlungsbereich Siegburg". Dieser ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar.

Für den Bereich der 5. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 18/5 zur Zeit eine Grünfläche mit Schutzwallkrone sowie eine mülhengrabenbegleitende Wegefläche fest. Durch die Änderung wird entlang dem Mülhengraben Allgemeines Wohngebiet (WA) und nördlich davon neben den Sondergebiets- und Gewerbeflächen ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Damit diese Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächenutzungsplanes entwickelt werden können, wird dieser entsprechend geändert .

Das Verfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der erforderlichen Darstellung Wohnbaufläche (W) und MI ist eingeleitet. Die Beteiligung der

Bürger gem. § 3 (2) u. (3) BauGB wurde bereits durchgeführt. Über vorgebrachte Anregungen hat der Rat der Stadt beschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Zwischen den vorhandenen Wohngebieten der Chemie-Faser-Allee und der Liegnitzstraße sowie der gewerblichen und der Sondergebietsnutzung (Baumarkt) werden ein WA und ein MI derartig angeordnet, dass beide eine gegenseitige Übergangs- bzw. Abschirmfunktion übernehmen.

Im WA gleicht sich die vorgesehene Bebauung in ihrer Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) an die südlich des Mühlengrabens bestehende an.

Als Dachform wird im WA Satteldach festgesetzt, weil diese einerseits ortstypisch und andererseits im Bestand überwiegend vorhanden ist.

Zugunsten der angrenzenden bestehenden Wohngebiete, die bei ihrer Entstehung noch nicht mit einer Bebauung des Plangebietes rechnen mussten, wird teilweise eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, damit zur Mühlengrabenseite keine Giebelflächen errichtet werden können. Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen im WA.

Im MI wird für die Bebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dies erfolgt deshalb, damit auch tatsächlich eine abschirmende Wirkung zu den gewerblichen Nutzungen im Norden und Osten wirksam werden kann. Das Nichtfestsetzen von Dachform, Wand- und Firsthöhen dient ebenfalls diesem Ziel, soll aber auch Flexibilität für die künftigen Nutzungen im MI garantieren.

Durch textliche Festsetzungen werden für beide Baugebiete Einschränkungen hinsichtlich einzelner Nutzungsarten vorgenommen. Dies geschieht nach eingehender Abwägung aus folgenden vielfältigen Gründen (1. = 1.1 der textlichen Festsetzung usw.):

1. Durch den Ausschluß dieser Nutzungsarten im WA soll - ohne die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu gefährden - gesichert werden, dass sich nur weitaus überwiegend normale Wohnnutzung bzw. "wohnähnliche" Nutzungen ansiedeln können. Es soll ausgeschlossen werden, dass sich Einzelhandel, der bisher schon im östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet stark eingeschränkt ist, sich aus dem nördlich angesiedelten großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) hinaus in das WA ausdehnt (MI siehe unter 3.).

Dies gilt sinngemäß für Handwerksbetriebe und vor allem für Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen könnten sonst in Anlehnung an die derzeit östlich des Plangebietes ausgeübten Nutzungen (z.B. Tanzlokale, Diskotheken) eine große Anziehungskraft auf das WA ausüben.

2. Die Beschränkung bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen erfolgt, weil das Plangebiet nicht dafür geeignet ist, eine in Bezug zur voraussichtlichen Zahl der Grundstücke eine unverhältnismäßig höhere Zahl von Wohnungen aufzunehmen. Dies wäre keine sozialgerechte Bodennutzung und würde nicht dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt und die all-

gemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hinzu kommt der immer noch steigende Motorisierungsgrad, z. B. bei eventuell bis zu drei Kfz. in einem Haushalt. Dieser Realität widerspricht zusätzlich die Minderung des Ansatzes für Stellplätze gem. § 47 BauO NW (1 Wohnung = 1 Stellplatz). Die Verkehrsbelastung, die dadurch entstehen würde, könnte die Erschließungsstraße weder als fließenden noch als ruhenden Verkehr aufnehmen.

Deshalb wird abgewogen, den Belang des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung durch diese Einschränkung angemessen zu begrenzen.

3. Für den Ausschluss der hier aufgeführten Nutzungen ergeben sich noch weit- aus gewichtigere Gründe als für die Einschränkungen im WA. Für das MI soll ausgeschlossen werden, dass der vorhandene angrenzende großflächige Einzelhandel (z. Z. Baumarkt) sich in das festgesetzte MI ausdehnt. Das Gleiche gilt für Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten in Bezug auf die im östlich angrenzenden Gebiet ausgeübten Nutzungen (z. Z. Tanzlokale, Diskotheken u. ä.).
4. Wie schon o. a., soll das MI eine Abschirmfunktion übernehmen. Deshalb sind dabei die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für ein "normales" Wohnen nicht gewährleistet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Bau- gebietes ist dadurch auch weiterhin gewährleistet, wenn Wohnen lediglich als Ausnahme für einen eingegrenzten Personenkreis - der durch seine Ver- bindung mit einem zulässigen Betrieb die Umfeldverhältnisse akzeptiert - zu- gelassen wird.
5. Die Einschränkung hinsichtlich des Abstellens der Fahrzeuge wird vorge- nommen, weil im MI eine ansonsten zulässige Stellplatz- oder Garagenanlage zugelassen werden müßte. Aus städtebaulichen Gründen soll das MI einer Nutzung mit Bebauung vorbehalten bleiben, mit der es z. B. ermöglicht wird, kleinere Betriebe aus dem beengten Innenstadtbereich auszusiedeln. Deshalb soll hier ausgeschlossen werden, dass die unter 3 aufgeführten angrenzen- den Nutzungen in dem MI ihren Stellplatzbedarf decken. Dies würde darüber hinaus zu einer wesentlichen Störung der vorhandenen Wohnnutzung jenseits des Mühlengrabens führen sowie die schon oben begründete Abschirmfunktio- n des MI außer Kraft setzen.

Im gesamten WA werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine uner- wünschte Höhenentwicklung auf der Basis der festgesetzten Zahl der Vollge- schosse nicht erfolgen kann.

Im WA wird die offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um damit den Charakter des jenseits des Mühlengrabens bestehenden Ortsbildes fortzusetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen ab- gegrenzt und so umfahren, dass die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Fest- setzungen realisiert werden können.

Die in die Verkehrsfläche eingezeichneten Darstellungen sind lediglich nachricht- licher Art. Der genaue Ausbau wird durch eine besondere Verkehrsplanung fest- gelegt.

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

Mit den eingeschränkten Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll erreicht werden, dass die festgesetzte Geschößzahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaft zum größten Teil erhalten bleibt.

Die Festsetzungen bezüglich der Vorgärten dienen der Gestaltung und der möglichst geringen Einengung des Straßenraumes.

IV. Umweltverträglichkeit

Mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen. Schutzgebiete i.S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18/5 nicht.

Für die Flächen des Bebauungsplanes als 5. Änderung besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der dort Grünfläche festsetzt. Auf dieser Fläche hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalvegetation entwickelt. Die neuen Festsetzungen führen zu Eingriffen im Sinne des § 8 a BnatSchG, so dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die im zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch außerhalb des Plangebiets) werden so weit wie möglich überwiegend als Festsetzungen und Hinweise festgelegt.

In diesem Sinne wurde im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes das zu beachtende Vermeidungsgebot in die Abwägung einbezogen und dem Belang der Wohn- und Mischnutzung an diesem Standort teilweise ein höherer Stellenwert eingeräumt und daher zu Gunsten der Erschließung für eine Bebauung entschieden.

Darüber hinaus wird bestehender Bewuchs teilweise auf nicht überbaubare Flächen fallen bzw. unterliegt der Baumschutzsatzung. Dazu sind gemäß BauO NW nicht überbaubare Flächen zu begrünen und zu unterhalten.

Dachbegrünungen sind möglich, damit eine Verringerung der Abstrahlungsflächen eintreten kann, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Dem dient auch die Festsetzung zur Begrünung der Garagen, Stellplätze und Carports.

Der LPB wird als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt und gilt mit seinen begründenden bzw. erläuternden Ausführungen als dieser Begründung zugehörig.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird.

Der Bebauungsplan enthält bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers textliche Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in den Mühlengraben.

Für die fachliche Entscheidung, auf welche Art und Weise bzw. mit welchen Anlagen die Beseitigung erfolgt, stehen die Ergebnisse der als Anlage 3 beigefügten Untersuchungen und Gutachten zur Verfügung.

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet was die Schmutzwasserfracht anbetrifft, mit eingerechnet.

Die auf der Grundlage der Netzplanung seinerzeit eingerechnete Fläche wurde so dimensioniert, dass das Schmutzwasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann. Damit kann seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes garantiert werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Bereich des Altstandortes und der Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Phrix-Werke“, im Altlastenkataster unter der Registrier-Nr. 5209/88 erfasst. Deshalb wird der Bereich entsprechend gekennzeichnet. Zur Behandlung erfolgen textliche Festsetzungen und Hinweise. Auf die als Anlage beigefügten Gutachten wird verwiesen.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke gemäß den vorgeschlagenen Grenzen sowie der Verkehrsflächen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch den Straßenausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

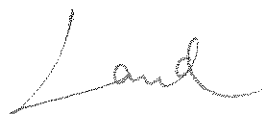
Grunderwerb ist erforderlich. All diese notwendigen Maßnahmen sollen jedoch zunächst durch die künftigen Bauherren durchgeführt und finanziert werden.

Wird eine Übernahme durch Anschluss an das öffentliche Straßennetz möglich bzw. notwendig, kann die Straße gewidmet werden.

VII. Anlagen

1. Bebauungsvorschlag M. 1:500
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan
3. Untersuchungen und Gutachten
 - Teil A – Baugrunduntersuchung
 - Teil B – Untersuchung der Versickerung von Niederschlagswasser
 - Teil C – Umwelttechnisches Gutachten
 - Teil D – Entsorgungs- und Wiederverwertungskonzept

Aufgestellt:
Siegburg, 23.03.2000
Im Auftrag:


(Land)