

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28/1,
in Kraft getreten am 08.06.1984

(§ 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung
vom 18.08.1976/BGBl I S. 2256, zuletzt geändert durch
Gesetz vom 06.07.1979/BGBl. I S. 949)

- 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. 28/1 wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.02.1981 beschlossen.

Z.Zt. ist die Zulässigkeit einer Nutzung und Bebauung im Planbereich gem. § 34 und § 35 Bundesbaugesetz zu beurteilen.

Bei einer Gebietszuordnung nach § 34 im Sinne der Baunutzungsverordnung sind die Grundstücke an der Jägerstraße und der Straße „Am Grafenkreuz“ als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist für den nordwestlichen Planbereich eine Grünfläche mit Sport- und Spielplatz dargestellt. Das restliche Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/1 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.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Bonn wurde der Planentwurf in nachstehenden Punkten geändert:

- Die im östlichen Teil der Tennisplatzanlage ausgewiesenen Baugrenzen werden der Lärmemissionen wegen um jeweils eine Baueinheit zurückgenommen.

- Entlang der Grenze zur Tennisplatzanlage wird eine 3 Meter hohe Mauer zugelassen. Im besonders ausgewiesenen Bereich wird eine 3 Meter hohe Mauer zwingend vorgeschrieben.
- Die im Plangebiet auf dem Grundstück Nr. 1899 vorgesehenen Wohnwege werden jeweils um 1 Meter nach Süden verbreitert.
- Den Forderungen des Gewerbeaufsichtsamtes Bonn wurde durch die Aufnahme des nachstehenden Textteils in den Bebauungsplan-Entwurf entsprochen:

„Nach dem schalltechnischen Gutachten des Ing.- Büros Graner, Bergisch Gladbach, vom 16.08.1982, wird der Planungsrichtpegel de DIN 18005 E im gesamten Plangebiet erheblich überschritten. Ein wirksamer Lärmschutz bzw. eine Herabsetzung des Lärmpegels kann nur durch besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Bei der Genehmigung von Vorhaben ist daher anzustreben, daß entsprechende bauliche Schallschutzvorkehrungen vorgesehen werden.“

Die Forderung des Gewerbeaufsichtsamtes Bonn berücksichtigt nicht die besondere Situation der Stadt Siegburg. Diese besteht darin, daß große Teile des Gemeindegebietes durch Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr, von Autobahnen und Bundesstraßen beeinträchtigt werden. Der hierbei erreichte permanente Lärmpegel der betroffenen Stadtteile, überschreitet die von der TA Lärm bzw. der DIN 18005 E vorgegebenen Richtwerte beträchtlich. Dies trifft auch für das Bebauungsplangebiet 28/1 zu. Der Rat folgte durchaus grundsätzlich der Zielsetzung des Gewerbeaufsichtsamtes Bonn, hielt es jedoch für ausreichend, anstelle der Textlichen Festsetzung, die dem Bürger keine Spielräume gibt, einen textlichen Hinweis auf anzustrebende Schallschutzmaßnahmen zu geben. Derartige Hinweise können auch im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BBauG zu erfüllen.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a (7) Bundesbaugesetz durchgeführt.

Wesentlicher Planinhalt:

1. Schießsportanlage (Gesamt: 10.367 qm)

mit Kleinkaliber-, Pistolen-, Luftgewehr- und Bogenschießständen und einem Vogelschießstand sowie Baulichkeiten für Umkleide-, Klub- und Gesellschaftsräume.

2. Tennisplatzanlage (Gesamt: 7.678 qm)

als Tennisfreianlage mit 7 Tennisplätzen, einem Kindertennisplatz und Übungsfeld sowie einem Jugendheim.

3. Wohnbaufläche für ca. 20 Wohneinheiten

in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Erschließung über eine „Planstraße A“ zwischen der Straße „Am Grafenkreuz“ und Jägerstraße.

Die Planfestsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegburg.

Sie beinhalten Anregungen aus der Bürgeranhörung gem. § 2 a Bundesbaugesetz zum Planentwurf am 27.02.1980.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

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

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten Planungen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb	ca. 191.400,- DM
Kanalbaukosten	<u>ca. 115.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 306.400,- DM</u>

Die Finanzierung der zur Verwirklichung der Planungen erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Interesse wird im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel der Stadt erfolgen müssen.

Der überwiegende Teil der Erschließungskosten wird später durch Anliegerbeiträge nach den geltenden Satzungen der Stadt gedeckt.

Aufgestellt:
Siegburg, den 16. September 1983

gez. Land

Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg