

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 28/2,
in Kraft getreten am 04.04.1985

(§ 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung
vom 18.08.1976/BGBl. I S. 2256, zuletzt geändert
durch Gesetz vom 06.07.79 - 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. 28/2 wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 05.10.82 beschlossen.

Zur Zeit ist die Zulässigkeit einer Nutzung und Bebauung im Planbereich gem. § 34 und § 35 Bundesbaugesetz zu beurteilen. Bei einer Gebietszuordnung im Sinne der Baunutzungsverordnung sind die Grundstücke an der Straße „Am Grafenkreuz“ als Reines Wohngebiet einzustufen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist für den westlichen Planbereich (entlang der Bundesautobahn) eine Grünfläche, für den südlichen Bereich eine Grünfläche als Schutzstreifen zwischen der Wohnbaufläche und dem Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Im östlichen Planbereich ist an der Straße „Am Grafenkreuz“ in einer Tiefe von ca. 50 m Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Durch die bereits eingeleitete 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die gesamte Tiefe des Planbereichs MI statt GE dargestellt werden. Der verbleibende Teil des Plangebietes Nr. 28/2 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet - mit Ausnahme der Fläche 10, die von der Genehmigung des F-Planes ausgenommen wurde.

Parallel zum BP-Verfahren läuft das Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dem Antrag zur Genehmigung der 2. Änderung wird ebenfalls der erneute Antrag auf Genehmigung der Fläche 10 als Wohnbaufläche gestellt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28/2 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 der während der öffentlichen Auslegung vom 03.01. bis 03.02.83 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Planentwurf in nachstehenden Punkten geändert:

- Die Bezeichnung „Baulagerplatz der Siegburger Straßenbau AG“ aus der Katasterunterlage wurde entfernt.
- Der Lärmschutzwall entlang der Bundesautobahn wurde auf ca. 3 m Höhe erhöht.
- Für den westlichen Planbereich ab Ostgrenze des Flurstücks Nr. 1882 (Hs. Nr. 16 Straße „Am Grafenkreuz“) wurde die offene Bauweise durch die Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ ergänzt.
- Für die Bebauung südlich der Planstraße „B“ („WA“ Gebiet) wurde keine Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- Die Wendeanlage an der Planstraße „B“ wurde um ca. 2,00 m nach Westen verschoben.
- Die überbaubare Fläche südöstlich an der Wendeanlage der Planstraße „B“ wurde nach Westen verschoben.
- Die überbaubare Fläche südöstlich an der Wendeanlage der Planstraße „B“ wurde nach Westen und Süden erweitert.
- Den Forderungen des Gewerbeaufsichtsamtes Bonn wurde durch die Aufnahme des nachstehenden zusätzlichen Textteils in den Bebauungsplan-Entwurf entsprochen:

„Nach dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büros Graner, Bergisch Gladbach, vom 16.08.82, wird der Planungsrichtpegel der 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 28/2 zu. Der Rat folgte durchaus grundsätzlich der Zielsetzung des Gewerbeaufsichtsamtes Bonn, hielt es jedoch für ausreichend, anstelle der textlichen Festsetzungen, 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.

Wesentlicher Planinhalt:

Erschließung der z. Zt. unbebauten Bereiche an den Planstraßen „A“ und „B“

An den Straßen ist eine eingeschossige Bebauung mit Darstellung der überbaubaren und der nicht überbaubaren aber anzurechnenden Grundstücksflächen vorgesehen.

Im Plangebiet können nach überschläglicher Ermittlung im Rahmen der Festsetzungen ca. 30 neue Wohneinheiten errichtet werden.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Lärmquellen betroffen, wobei die Emissionen der Flugzeuge im gesamten Gebiet herausragen. Die Autobahn bestimmt die Geräuschkonstellation im westlichen Teil des Plangebietes.

In einem schalltechnischen Gutachten wurde untersucht und festgestellt, daß durch verschiedene Emittenten die Planungsrichtpegel der DIN 18005 für Wohngebiete erheblich überschritten werden. Eine Wohnbebauung kann nur unter Berücksichtigungen von ausreichenden baulichen Schallschutzvorkehrungen erfolgen, die sicherstellen, daß die für Aufenthaltsräume anzustrebende Innenpegel eingehalten werden.

Ein entsprechender Hinweis auf die Anfluggrundlinie des Flughafens sowie eine Festsetzung für die Errichtung eines Lärmschutzwalles von 2,50 bis 3,00 m Höhe ab Oberkante der jetzt bestehenden Bodenfläche, wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter ist im südlichen Planbereich eine Schutzfläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG ausgewiesen, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den angrenzenden Bereich auf insgesamt 50 m - wie es auch der Flächennutzungsplan vorschreibt - zu erweitern ist.

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.

Im östlichen Planbereich befindet sich eine verfüllte Grube (ehem. Schlammloch der Phrix-Werke Siegburg). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb	ca. 410.000,- DM
Kanalbaukosten	ca. 300.000,- DM
Lärmschutzwall ohne Bepflanzung	ca. 70.000,- DM
Grünfläche	<u>ca. 10.000,- DM</u>
	<u>Ca. 790.000,- DM</u>

Aufgestellt:
Siegburg, 29.06.83

gez. Land

Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg