

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 36/2, 2. Änderung,
in Kraft getreten am 29.10.1991

(§ 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**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 36/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 9 und zwar den Bereich zwischen B 56, Luisenstraße, Straße „Am Uhlenhorst“, Blücherstraße, Gneisenaustraße und Hohlweg.

Die genaue Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan festgesetzt.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/2 besteht aus der Neufestsetzung des Mischgebietes (MI) im Norden des Bebauungsplangebietes westlich der Straße „Am Uhlenhorst“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sowie neuen textlichen Festsetzungen und Hinweisen dazu.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 19.03.1991 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/2. Diese wird wie folgt begründet:

Der Bebauungsplan Nr. 36/2, rechtsverbindlich seit Mai 1983, setzt in seinem nördlichen Bereich ein ca. 2.300 qm großes Mischgebiet (MI) fest. Eine der textlichen Festsetzungen dazu lautet: „Die Überbauung einer Fläche von 100 qm ist eingeschossig mit Satteldach im Rahmen der Bauordnung NW zulässig“. Diese Festsetzung erfolgte damals auf folgenden Gründen:

Wegen der Emissionen der Ausfahrt der angrenzenden B 56 ist die Fläche für eine Wohnnutzung ungeeignet. Da auch im MI das Wohnen allgemein zulässig ist und man es deshalb nicht generell ausklammern konnte, wird durch Text die bauliche Nutzung bisher so stark eingeschränkt, daß nur eine im MI zulässige gewerbliche Nutzung auf einer Freifläche möglich ist. Dies soll geändert werden.

Primäres Ziel der 2. Änderung ist es dabei, das Maß der baulichen Nutzung für das MI zu erhöhen. Dies soll durch textliche Festsetzung erfolgen.

Die bisherigen für das MI werden aufgehoben.

Das MI wird neu festgesetzt, damit dafür als Rechtsgrundlage die „neue“ BauNVO gilt. Dies erfolgt aus rechtlichen Gründen, da nicht textliche Festsetzungen zu einem MI beschlossen werden können, für das die BauNVO von 1977 gilt.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sollen PKW-Stellplätze nur für den Bedarf einer zulässig ausgeübten Nutzung gestattet werden und Einfriedungen auf dem Grundstück hinter der 2 m breiten Fläche für Anpflanzungen errichtet werden.

Das MI soll nun baulich höher genutzt werden, als es die derzeitige textliche Festsetzung zuläßt, weil im Stadtgebiet neben der Knappheit an gewerblichen Flächen auch ein erheblicher Mangel an Grundstücken besteht, auf denen nicht störende Betriebe angesiedelt werden können.

Die Größe der Grundfläche für alle baulichen Anlagen im MI insgesamt wird mit max. 900 qm festgelegt. Im Verhältnis zur Grundstücksfläche entspricht dies einer GRZ von 0,4 unter Berücksichtigung der im MI festgesetzten Schutzstreifen, Flächen für Lärmschutzeinrichtungen, Anbauverbot gem. Fernstraßengesetz und Flächen für Anpflanzungen.

Dieses Maß ist städtebaulich vertretbar und liegt auch unter der in § 17 BauNVO verordneten Obergrenze.

Aus folgenden Gründen wird eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach und einer max. Wandhöhe festgesetzt:

Zugunsten des Ortsbildes in diesem Eingangsbereich zur Stadt, soll diese Bebauung der östlich liegenden zweigeschossigen Wohnbebauung etwas untergeordnet vorgelegt sein.

Ein weiterer Grund für die „nur“ eingeschossige Bebauung besteht darin, die Geschosßflächen in ihrem Ausmaß zu beschränken, weil die Erschließung des MI ausschließlich über Wohnstraßen erfolgen wird. Deshalb soll die Verkehrsbelastung dieser Straßen nicht über Gebühr erhöht werden.

Im MI wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht erfolgen kann.

Die ausnahmsweise Erhöhung um ein Vollgeschoß wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzung, die keine überhöhten Geschosßhöhen benötigen bei Einhaltung der maximalen Wandhöhe zusätzliche Nutzungsflächen, bzw. die im MI zulässige Wohnnutzung dort errichten können.

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt, weil sie einerseits ortstypisch und andererseits im Bestand überwiegend vorhanden sind.

Nutzungen gem. § 6 (2) Nummern 6, 7 und 8 BauNVO sollen nicht zulässig sein, weil sie mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit mit dem dafür typischen Verkehr (z.B. LKW: Nrn 6 und 7; Fahrzeuge überwiegend jugendlicher Besucher: Nr. 8) die Wohnstraßen belasten würden.

Wegen der Emissionen der angrenzenden Bundesstraßen soll das Wohnen im MI nur ausnahmsweise unter den in der textlichen Festsetzung formulierten Bedingungen (Lärmschutz) zulässig sein.

Letztere sollen dazu beitragen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36/2 werden der Stadt Siegburg keine Kosten entstehen.

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

gez. Latsch