

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 42/3, 1. Änderung
in Kraft getreten am 05.12.1983
(gem. § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 01.08.1979/BGBl. I S. 949)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42/3, 1. Änderung umfaßt die Straßenfläche der Breite Straße und die südöstlich davon liegenden Bauflächen zwischen Kaiserstraße und Augustastraße. Die genauen Plangebietsgrenzen werden durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie im Plan gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg wird gleichzeitig entsprechend geändert (8. Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 (3) Bundesbaugesetz). Dabei wird die bisher dargestellte Trassenführung der Breite Straße durch Mischgebiets-Baufläche ersetzt und die Breite Straße als örtliche Hauptverkehrsstraße in ihrer heutigen Linienführung dargestellt.

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 4.03.1982 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/3. Mit dieser Änderung sollen aus folgenden Gründen planungsrechtliche Festsetzungen in Abänderung der z. Zt. geltenden getroffen werden:

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42/3 ist erforderlich, weil die darin festgesetzte Führung der Breite Straße nicht mehr durchgeführt werden soll. Die neu festzusetzende Trasse soll dem bestehenden Straßenzug folgen und ist in dieser Form ein Teil des 1981 durch den Rat der Stadt beschlossenen Verkehrskonzeptes. Dabei soll die Straßenfläche nicht mehr in der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Breite ausgebaut werden. Eine Aufweitung geschieht lediglich durch Standspuren und zusätzlich im Bereich der Kreuzungen.
- Durch die Verlegung der geplanten Trasse wird die Südostseite der Breite Straße bis zur Augustastraße bebaubar. In diesem innenstadtnahen Mischgebiet soll eine verdichtete Bauweise erfolgen, jedoch nicht mehr in bis zu 8-geschossiger, sondern in 3-, 4- und 5-geschossiger Bauweise. Dabei werden die obersten Geschosse wegen der Abstandflächen teilweise zurückgesetzt. Als Mindestgrenze wird entlang der Breite Straße 2- bzw. 3-geschossige Bauweise festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Straßenfront zu erreichen. Um gewerblichen Nutzungen, die nicht wesentlich stören, bauliche Vorhaben zu ermöglichen, sind die rückwärtigen Flächen 1-geschossig bebaubar vorgesehen.

- Abweichend von § 17 Abs. 1 Spalte 3 der Baunutzungsverordnung werden die dort verordneten Höchstwerte für Mischgebiet gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung überschritten und bis auf 0,6 (GRZ) bzw. 1,9 (GFZ) festgesetzt. Diese Überschreitung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil in diesem Innenstadtbereich die vorhandenen Dichten nicht außer acht gelassen werden sollten. Die Breite Straße ist zudem schon vor der Jahrhundertwende auf beiden Seiten überwiegend bebaut gewesen.
- Im Plangebiet sollen Schank- und Speisewirtschaften nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Dies liegt deshalb im öffentlichen Interesse, weil im Planbereich noch weitgehend die Wohnnutzung überwiegt und auch in zu verbessernder Qualität erhalten werden soll. Die Stadt Siegburg mißt der Wohnstruktur in diesem Gebiet höhere Bedeutung bei, als ihr im Mischgebiet in der Regel beikommt. Die Beeinträchtigungen, die durch Schank- und Speisewirtschaften für die Wohnnutzung entstehen, sollen eingegrenzt werden, weil die im Plangebiet und dessen näherer Umgebung vorhandenen Betriebe dieser Nutzungsart schon zu erheblichen Problemen geführt haben. Schank- und Speisewirtschaften sollen nicht grundsätzlich unzulässig sein. In ihrer „nur ausnahmsweisen Zulassung“ sieht die Stadt Siegburg das geeignete und erforderliche Mittel, die o.a. städtebaulichen Ziele zu erreichen. Es kann im Einzelfall anhand § 31 Bundesbaugesetz über Ausnahmen entschieden werden.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und für den Zuschnitt der von neuen überbaubaren Flächen betroffenen Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca.	515.000,- DM
Abbruchkosten	ca.	35.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsflächen einschl. Umlegung von Versorgungsleitungen und Fahrbahnausstattung	ca.	<u>480.000,- DM</u>
Gesamtkosten	ca.	<u>-----1.030.000,- DM-----</u>

Diese Plandurchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 10.11.1982

gez. Land
Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg