B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 42/5,
in Kraft getreten am 03.07.1985

(gem. § 9 Abs. 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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42/5 umfaßt einen Bereich zwischen Luisenstraße, Aggerstraße, Augustastraße, Luisenstraße, Ernststraße, der Bebauung an der Nordostseite der Luisenstraße und der Waldstraße.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1:5000 in der Planunterlage dargestellt.

Die genauen Plangebietsgrenzen sind im Plan durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet folgendes dar:

Mischgebiet für die Nordostseite der Luisenstraße sowie für den Bereich zwischen Luisenstraße, Aggerstraße und Augustastraße.

Wohnbaufläche an der Südseite der Aggerstraße und an der Westseite der Waldstraße.

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 06.10.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/5. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine im Zusammenhang bebaute Ortslage, deren derzeitige Art der baulichen Nutzung nach der Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet entspricht. Die unmittelbare Lage zur Innenstadt gibt diesem Gebiet für die Wohnnutzung aber auch für die gewerbliche Nutzung eine ideale Standortqualität. Bei der erhaltenswerten Bausubstanz handelt es sich teilweise um Gebäude, die für die Architektur der Jahrhundertwende charakteristisch sind. Mit der Standortqualität dieses Gebietes ist aber auch die Gefahr verbunden,

daß sich störende Gewerbebetriebe und tertiäre Einrichtungen ausweiten, die die Wohnnutzung zurückdrängen und deren Bedingungen sowie die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrer Charakteristik beeinträchtigen. Besonders durch ein Überhandnehmen der im Mischgebiet generell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften drohen diesem Bereich erhebliche strukturelle Verschlechterungen.

Bei einer städtebaulichen Bestandsaufnahme ergab sich, daß das Plangebiet zu etwa 2/3 Wohnzwecken dient. Es sind jedoch auch eine nicht unerhebliche Anzahl von Schank- und Speisewirtschaften sowie einige Vergnügungsstätten ansässig.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung zu sichern und qualitativ zu verbessern, wird von der Möglichkeit des § 1 (9) der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzung soll künftig die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf Ausnahmen beschränkt werden.

Andere, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen weiterhin möglich sein, bevorzugt jedoch in den Erdgeschossen der Mischgebiete. Deshalb werden bei der GRZ die in § 17 (1) Spalte 3 der BauNVO verordneten Höchstwerte gem. § 17 (9) ebenso überschritten, wie die Höchstwerte für die GFZ in Spalte 4. Auch für Eckgrundstücke, für Grundstücke, die mit 2 Seiten an Verkehrsflächen angrenzen und für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 24 m haben, soll gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine Erhöhung möglich sein.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Innenstadtbereich schon vorhandenen Dichten berücksichtigt werden sollten.

Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen. Die Bereiche sind seit der Jahrhundertwende überwiegend bebaut. Das Plangebiet liegt außerdem in einem Wohnsiedlungsbereich, für den im Flächennutzungsplan der Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist.

Aus denselben Gründen wurden an den Straßenseiten des Plangebietes die seit Jahrzehnten bestehenden Baufluchtlinien beibehalten. Dies ist gem. § 81 (1) Ziff. 5 der BauO NW vom 26.06.1984 auch dann möglich, wenn gesetzlich festgelegte Abstandflächen nicht eingehalten werden.

An der Westseite der Waldstraße wurde neben dem Mischgebiet ein Reines Wohngebiet festgesetzt, weil diese Grundstücke schon seit Jahrzehnten ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Störungen, wie sie bei einer Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" hingenommen werden müßten, sollen sich in diesem Wohnbereich, der sich außerhalb des Plangebietes fortsetzt, nicht auftreten können.

Die in die Verkehrsflächen eingezeichneten Gehwege, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Sie entsprechen überwiegend dem derzeitigen Zustand. Der genaue und evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau wird durch eine besondere Verkehrsplanung festgelegt.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Errichtung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen an der Ecke Augustastraße/Luisenstraße sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen ebenso wie notwendige nachbarliche Grenzregelungen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsfläche	ca. 60.000,- DM
Baukosten für die öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 40.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 100.000,- DM</u>

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg je nach Dringlichkeit gem. ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg, den 06.10.1983

gez. Land
Planungsamt der
Kreisstadt Siegburg