B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 43/2,

in Kraft getreten am 04.12.1986

(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 vom Bebauungsplan Nr. 43/2 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Nr. 43/2 Mischgebiet dar.

Z. Zt. ist .die Zulässigkeit einer Nutzung und Bebauung im Planbereich gemäß § 34 Bundesbaugesetz, unterstützt durch Fluchlinienpläne, zu beurteilen.
Bei einer Gebietszuordnung nach § 34 BBauG im Sinne der Baunutzungsverordnung sind die Grundstücke um Plangebiet als Mischgebiet zu bewerten.

Durch die damit generell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und deren Überhandnehmen im Zuge einer bestimmten Entwicklung drohen diesem Bereich erhebliche strukturelle Verschlechterungen.

Für eine strukturelle Verschlechterung des Gebietes spricht zum einen die nicht unerhebliche Anzahl von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Zum anderen konnte bei einer Untersuchung der tatsächlichen Nutzungen in dem fraglichen Bereich festgestellt werden, dass das Gebiet zu etwa 2/3 Wohnzwecken dient. Diese Wohneinheiten werden – nicht zuletzt durch die geschlossene Bauweise – durch Gaststätten, die ihren Betrieb zumeist zur Nachtzeit unternehmen, erheblich gestört.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, soll im Bereich der Nordstadt die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung gesichert bzw. wieder einer verbesserten Wohnqualität geführt werden. Gerade in Zeiten der Verknappung von Wohnraum ist es angezeigt, auch in einem Mischgebiet die Wohnnutzung zu bevorrechtigen.

Deshalb soll mit Hilfe von textlichen Festsetzungen nun die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften auf Ausnahmen beschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll in dem Bebauungsplan im wesentlichen den Bestand sicheren, wobei die noch vorhandenen Baulücken dem Maßstab der angrenzenden Bebauung angepasst werden.

Aus diesem Grund beschloß der Rat der Stadt am 05.09.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/2 .

Abweichend von § 17 Abs. 1 Spalte 3 und 4 der Baunutzungsverordnung werden die dort verordneten Höchstwerte für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung mit folgender Begründung überschritten:

1. gute bauliche und damit wirtschaftliche Nutzung für dieses unmittelbar an den Stadtkern grenzende Gebiet und für den teilweise ungünstigen Zuschnitt einiger Grundstücke,

2. der betreffende Bereich ist seit der Jahrhundertwende überwiegend bebaut,

3. die bauliche Verdichtung in der Innenstadt ist notwendig, weil über 60% der Flächen der Stadt Siegburg von Nutzungsbeschränkungen betroffen sind,

4. die erhöhte Geschoßfläche wird für notwendig erachtet, damit in der mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gut belegten Kaiserstraße ein Wohnen im Innenstadtbereich möglich bleibt,

5. frühere planungsrechtliche Festsetzungen (Baustufenordnung der Stadt Siegburg) sahen in Verbindung mit Fluchtlinienplänen eine dreigeschossige geschlossene Bauweise vor,

6. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den im Flächenutzungsplan der Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist. Deshalb sollen hier Wohnungen und Arbeitsstätten mit zentralörtlichen Einrichtungen räumlich konzentriert zusammengefasst werden,

7. öffentliche Belange stehen nicht entgegen und der Ablauf des fließenden und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird nicht betroffen.
   Aus denselben Gründen wird im Planbereich der Kaiserstraße der Halbmesser des Kreisausschnittes im Sinne von § 3 der Abstandflächenverordnung für das erste bis vierte Vollgeschoss auf ca. 15,00 m, für die Johannesstraße auf ca. 14,00 m und im Verbindungsweg für das erst bis dritte Vollgeschoss auf ca. 6,00 m festgesetzt.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die gesamten Straßenflächen in städt. Besitz sind.

Sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes werden für die Erschließung ca. DM 48.000,00 entstehen.

Die vorstehenden Kosten wurden auf der Basis heute üblicher Preise überschläglich ermittelt.

Die Finanzierung soll nach Dringlichkeit gem. dem Kanal- und Straßenbauprogramm der Stadt Siegburg im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg, im Dezember 1985
Kreisstadt Siegburg
Planungsamt – Abt. Stadtplanung –

gez. Engels