

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 45/1,
in Kraft getreten am 21.03.1981

Der Rat der Stadt Siegburg beschloß in seiner Sitzung am 20. Dezember 1973 für das Gebiet

Wilhelmstraße/Friedrich-Ebert-Straße/Mühlengraben/Nordseite Parkplatz Stadthalle

den Bebauungsplan (BP) Nr. 45/1 aufzustellen.

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt Siegburg hat in seiner Sitzung am 25.04.1973 beschlossen, für Bereiche, in denen die Handhabung der Baustufenordnung der Stadt Siegburg vom 17.12.1959 Schwierigkeiten bereitet, Bebauungspläne aufzustellen. Für diesen oben beschriebenen innenstadtnahen Bereich entsprechen die Festsetzungen der Baustufenordnung (Wilhelmstraße: Reines Wohngebiet – 3-geschossige, geschlossene Bauweise mit einer 40%igen Überbaubarkeit der Grundstücke) weder den Gegebenheiten noch den heutigen städtebaulichen Erfordernissen. Die derzeitigen Planvorstellungen der Stadt werden in dem vorliegenden BP-Entwurf dargestellt.

Da es sich gemäß den örtlichen Gegebenheiten bei diesem Bereich keinesfalls mehr um ein „Reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt, soll im vorliegenden BP „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Um einerseits den Bedürfnissen einer solchen zweifachen Nutzung (Wohnen mit nicht wesentlich störendem Gewerbe) gerecht zu werden, andererseits aber auch, um mit der Erhaltung der bestehenden Wohnqualität (die nicht bebauten Flächen grenzen an den Mühlengraben) eine gewisse Wahrung der Eigenart des Gebietes zu erreichen, wird das Maß der Nutzung entsprechend festgesetzt. GRZ, GFZ und die überbaubaren Flächen (Bautiefen) ermöglichen in Verbindung mit der Festsetzung der Geschößzahlen ebenso eine weitgehende Abstufung der baulichen Ausnutzbarkeit wie die im Text des BP getroffenen Festsetzungen über die Nutzungsmöglichkeiten für bestimmte Geschosse. Auch die Dachform ist nur festgesetzt, wenn an der Wilhelmstraße dreigeschossig gebaut wird.

Die Verkehrsflächen entsprechen denen, die für den in diesem Jahr vollzogenen Ausbau der Wilhelmstraße in Anspruch genommen worden sind.

Das Leitungsrecht (Gasleitung mit Schutzstreifen) ist bereits unter Beachtung entsprechender Auflagen überwiegend überbaut.

Die außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Grundstücksteile sind teilweise als Grünfläche festgesetzt, um aus Gründen des Nachbarschutzes und des Ausgleichs der Nachteile des Stadtklimas die Erhaltung der (hier privaten) Grünflächen zu sichern. Diese Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanentwurf) der Stadt Siegburg.

Für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten; bodenordnende Maßnahmen sind keine erforderlich.

Aufgestellt:

Siegburg, den 16. Dezember 1976

- Stadtplanungsamt –

gez. Land