B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 45/1, 1. Änderung
in Kraft getreten am 08.06.2005

§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhalt
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (BP) Nr. 45/1 umfasst den Bereich zwischen der Wilhelmstraße, der Straße „Zum Hohen Ufer“ und dem Mühlengraben.

Die 1. Änderung erfolgt für den Bereich der nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes (MI) durch textliche Festsetzungen.

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

Die Lage im Stadtgebiet ist in einem Stadtplanausschnitt im Maßstab 1:5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Der BP Nr. 45/1 ist seit 1981 rechtskräftig. Er setzt entlang der Wilhelmstraße bis an die Einmündung der Straße „Zum Hohen Ufer“ – früher Friedrich-Ebert-Straße – ein mehrgeschossig bebaubares MI fest. Eine daran anschließende überbaubare Fläche ist – mischgebietstypisch – eingeschossig bebaubar. Im hinteren Bereich ist entlang des Mühlengrabens eine Grünfläche festgesetzt. Zwischen dieser und der überbaubaren Fläche liegt eine nicht überbaubare MI-Fläche.

Weiterhin ist u.a. textlich festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und gewerbliche Arbeitsflächen außerhalb der Grünfläche zulässig sind.

Der Planbereich hat sich in seinem Gebietscharakter seit nunmehr 20 Jahren nicht zu einem typischen MI entwickelt, vielmehr wird weitaus überwiegend Wohnnutzung ausgeübt. Dabei ist auf den Freiflächen bis zum Mühlengraben – auch in der nicht überbaubaren Fläche – ein als erhaltenswert anzusehender Grünbereich entstanden.

III. Planinhalt

Der Rat der Stadt hat den Beschluss gefasst, die derzeit geltende textliche Festsetzung „Garagen, Stellplätze und gewerbliche Arbeitsflächen sind außerhalb der Grünfläche zulässig“ zu streichen.

Statt dessen wird neu festgesetzt: „Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.“

Ausgelöst durch eine als Bauantrag eingereichte Planung, auf den hinteren nicht überbaubaren MI-Flächen Stellplätze zu errichten, besteht nun die Gefahr, dass dieses Vorhaben den Grünbereich mit Versiegelungen (Stellplätze und Zufahrten) und Verkehrslärm belasten würde. Der Grünbereich soll jedoch erhalten werden. Insofern wird das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung der Begrünung in diesem Innenstadtbereich höher bewertet als die bisher gemäß Bebauungsplan möglichen Nutzungen der Eigentümer. Für die Errichtung von Stellplätzen steht ausreichend überbaubare Fläche zur Verfügung.

Da im Plangebiet ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis in den BP aufgenommen.

Außerdem wird auf einen Altstandort und die Registrierung im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises hingewiesen.

IV. Umweltverträglichkeit

Die Planänderung wirkt sich auf die Belange der Umweltverträglichkeit positiv aus, da die Versiegelung von Flächen eingeschränkt und dadurch begrünte Bereiche erhalten werden.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Aufgestellt:

Siegburg, den 28.04.2005

Im Auftrag:

(Guckelsberger)