

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 18/4
in Kraft getreten am 01.07.1981

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
in der Fassung vom
18.08.1976 / BGBl. I S. 2256)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das vom Bebauungsplan Nr. 18/4 erfasste Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Im derzeit bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg ist die Nutzung des Plangebietes wie folgt dargestellt:

Grundstücke an der Wilhelm-Ostwald-Straße
mit vorhandener Wohnbebauung - Wohnbaugebiet

Flächen zwischen diesem Gebiet und dem
Mühlengraben sowie der ehem. Verlängerung
der Chemie-Faser-Allee (Privatstraße) - Grünfläche

Grundstücke zwischen der v. g. Privatstraße,
der Wilhelm-Ostwald-Straße und der alten
Dammstraße - Industriegebiet

Für die an die Wilhelmm-Ostwald-Straße und an die alte Dammstraße grenzenden Grundstücke gelten z. Zt. planungsrechtliche Festsetzungen eines gemäß § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungsplanes, unterstützt durch Fluchtlinienpläne. Die Festsetzungen entsprechen der Darstellung des bestehenden Flächennutzungsplanes.

Die bisher in einem Teil des Plangebietes zulässige industrielle Nutzung (zuletzt Fa. BASF) wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Seit einiger Zeit bemühen sich die derzeitigen Grundstückseigentümer um die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesen Bereichen. Nach geltendem Planungsrecht sind hier derartige Anlagen zulässig, da sie den Festsetzungen der Baustufenordnung der

Stadt Siegburg (Ortssatzung vom 17.11.1959) entsprechen. Gemäß § 6 Abs.1 Satz 1 der Baustufenordnung sind Industriegebiete der Errichtung von industriellen und gewerblichen Anlagen aller Art vorbehalten. Hierunter fällt auch die Errichtung und der Betrieb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Da die Baustufenordnung bereits vor Erlass der ersten Baunutzungsverordnung Rechtskraft erlangt hat, finden die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977, wonach Einkaufszentren außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind, keine Anwendung.

Das gesamte Gelände zwischen Mühlengraben, verlängerter Chemie-Faser-Allee, Wilhelm-Ostwald-Straße, alter Dammstraße, einem Teil der neuen Dammstraße und der Wahnbachtalstraße ist als Industriegebiet festgesetzt. Deshalb beschloß der Rat der Stadt am 18.12.1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/3 für das Gesamtgebiet zwecks Differenzierung der Nutzung unter Berücksichtigung der Neufassungen von Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung.

Zu dieser Zeit wurde von der Landesentwicklungsgesellschaft Bonn im Auftrag der Stadt Siegburg ein neuer Flächennutzungsplanentwurf aufgestellt und Anfang März 1976 der Stadt Siegburg übergeben. Im Entwurf konnten während der Aufstellung zwischenzeitliche Planungsüberlegungen der Stadt Siegburg noch nicht erfaßt werden. Nach Überprüfung der Entwurfes beschloß der Rat mehrere Planänderungen in Anpassung an örtliche Gegebenheiten. Für das v. g. Gebiet des BP Nr. 18/3 wurde am 20.5.1976 die Darstellung einer Sonderbaufläche anstelle eines Industriegebietes beschlossen.

Planoffenlegung erfolgte vom 1. – 30.6.1977.

Aufgrund des folgenden Erörterungsverfahrens mit der Bezirksplanungsbehörde und ihre Forderung zwecks Anpassung der Bauleitplanung der Stadt Siegburg an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde der Flächennutzungsplan erneut geändert, Sonderbauflächen wurden lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes Nr. 18/3 dargestellt.

Die Änderung (neben anderen) wurde am 23.2.1978 vom Rat beschlossen, der Flächennutzungsplanentwurf vom 17.5. – 19.6.1978 erneut öffentlich ausgelegt.

Zwischenzeitlich wurden bei der Stadt Bauanträge gestellt zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich der v. g. reduzierten Sonderbaufläche. Bei einem dieser Betriebe handelte es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Zum Antrag dieses Betriebes erfolgte im Jahre 1977 zunächst eine Anweisung des Regierungspräsidenten in Köln unter Berufung auf § 21 des Landesplanungsgesetzes, die Entscheidung über den v. g. Antrag für zwei Jahre auszusetzen, sodann untersagte der Chef der Staatskanzlei mit Hinweis auf § 20 des Landesplanungsgesetzes die Erteilung der Baugenehmigung für die Dauer von zwei Jahren. Nach Klageerhebung durch den Antragsteller wurde in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren zwischen dem Antragsteller, der Stadt Siegburg und dem Regierungspräsidenten der Anspruch des Antragstellers aufgrund des geltenden Planungsrechtes bestätigt.

Im Juni 1978 erklärte der Regierungspräsident in Köln seine Bereitschaft, die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in begrenztem Umfang zuzulassen. Das gesamte Phrixgelände müsse durch verbindliche Bauleitplanung so gesichert werden, daß nur in dem zuletzt geplanten Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzter Größenordnung errichtet werden können.

Am 28.9.1978 beschloß der Rat der Stadt die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen für das ehemalige Plangebiet Nr. 18/3. BP Nr. 18/4 mit der Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und BP Nr. 18/5 mit der Festsetzung gewerblicher Nutzung.

Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für das Plangebiet Nr. 18/5 erlassen. Sie wurde am 8.2.1979 rechtswirksam.

Nach erneuten Planungsüberlegungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung im Plangebiet Nr. 18/4 und diesbezüglicher Erörterungen mit dem Regierungspräsidenten in Köln (Bezirksplanungsbehörde) beschloß der Rat der Stadt am 15.2.1979 eine weitere Änderung der Flächennutzungsplanentwurfes. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18/4 wurde das Sondergebiet erneut reduziert und anstelle ehemaliger Sondergebietsflächen ein Wohngebiet und Grünflächen vorgesehen. Gleichzeitig wurde eine nochmalige, jedoch eingeschränkte öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs beschlossen.

Zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 18/4

Die Festsetzungen basieren auf der Darstellung des neuen Flächennutzungsplanentwurfes und beinhalten mehrere Anregungen aus der Bürgeranhörung, die am 14.2.1979 stattgefunden hat.

1. Im westlichen Plangebiet wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von ca. 28.600 m² mit max. 2-geschossiger Bebauung festgesetzt, einschl. zugehöriger Erschließungsanlagen und öffentlicher Grünflächen.
Das Gebiet umfasst die Grundstücke an der Wilhelm-Ostwald-Straße zwischen Mühlengraben und der ehemaligen Verlängerung der Chemie-Faser-Allee und das rückwärtige Gelände. Die Hausgrundstücke an der Wilhelm-Ostwald-Straße sind in der Baustufenordnung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht jedoch nicht der vorhandenen Situation, deshalb erfolgte die Umwandlung in WA. Das weitere Gelände in dem gesamten neu festgesetzten WA ist in dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt überwiegend als Grünfläche dargestellt (und für die an die Wilhelm-Ostwald-Straße angrenzenden Grundstücksteile planungsrechtlich festgesetzt). Eine geringere Fläche südlich der verlängerten Chemie-Faser-Allee ist als Industriegebiet festgesetzt. Die v. g. Grünfläche sollte bei der ehemaligen industriellen Nutzung des Phrixgeländes als Schutzzone zwischen Industrie und Wohngebieten dienen.
Da die industrielle Nutzung aufgegeben wurde und die zukünftige Nutzung des ehem. Phrixgeländes über die Bauleitplanung geregelt werden soll, kann auf die Schutzzone verzichtet und das Gelände einer anderen Nutzung zugeführt werden.
Unter Berücksichtigung der westlich des Mühlengrabens bestehenden reinen Wohnbebauung wurde das Gelände als WA festgesetzt, um einer Ausbreitung von Gemengelage vorzubeugen.
Die östliche Begrenzung des WA wurde unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im angrenzenden Sondergebiet und zur Freihaltung von Abstandflächen zwischen den überbaubaren Flächen beider Gebiete vorgenommen.
Die südliche an das WA grenzende und außerhalb des Plangebietes liegende Fläche zwischen Mühlengraben und Plangrenze ist im Flächennutzungsplanentwurf als Grünfläche dargestellt.
Das Allgemeine Wohngebiet ist in überbaubare, nicht überbaubare Flächen und Grünflächen gegliedert.
Es soll durch einen Fußweg und eine Brücke über den Mühlengraben (etwa am Standort der ehemals vorhandenen Brücke) an die Chemie-Faser-Allee angeschlossen werden. Diese Anlage ermöglicht eine relativ verkehrsruhige fußläufige Verbindung zu Kommunikationseinrichtungen im Stadtteil Deichhaus, z.B. Schule, Kirche, Kinder- und Jugendheim etc. *)
Ein Kinderspielfeld ist in einer öffentlichen Grünfläche am Mühlengraben vorgesehen. Bei der Standortwahl wurde eine Lage in Brückennähe verworfen, um ein Animieren zum nicht ungefährlichen Spielen auf der Brücke auszuschließen.

Nach den Festsetzungen können im WA zusätzlich ca. 75 Wohneinheiten errichtet werden.

Die zeichnerischen Planfestsetzungen werden ergänzt durch textliche.

2. Der verbleibende Teil des Plangebietes wurde als Sondergebiet festgesetzt. Das Gebiet ist gegliedert in auf die festgesetzte GRZ anrechenbare Grundstücksflächen, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, sowie in reine Grünflächen und in Grünflächen, in denen Erschließungsanlagen und Stellplätze zulässig sind. Mit der letztgenannten Festsetzung soll erreicht werden, daß an Anlagen für den fließenden oder ruhenden Verkehr ein Begleitgrün vorgesehen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Festsetzung der anrechenbaren Grundstücksfläche, die Geschoszahl und die Grundflächenzahl. Die Festsetzungen werden ergänzt durch textliche Festsetzungen.

Aus den Festsetzungen ergibt sich eine mögliche bauliche Nutzung im Sondergebiet von insgesamt 13.690 m² (4740 und 8950 m²).

Die Gründe zur Festsetzung dieses Sondergebietes und des Maßes der Nutzung sind darin zu sehen, daß die Gemeinde von der ursprünglichen Vorstellung, das gesamte ehemalige Industriegelände als Sondergebiet auszuweisen, abrückte. Erörterungen mit der Landesplanungsbehörde und Folgeberatungen führten zu dem Ergebnis, ein Sondergebiet nur in einer Größenordnung gemäß den bereits abgesicherten Baurechtsansprüche festzusetzen.

Die Grundstücke im Sondergebiet liegen an der Wilhelm-Ostwald-Straße, die Erschließung ist gesichert.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die betreffenden Grundstücksflächen sind im Besitz eines Eigentümers.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbskosten und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	ca. 160.000,-- DM
Erschließungskosten (öffentliche Verkehrsflächen und Kanalbau)	ca. 372.000,-- DM
Herstellung der öffentlichen Grünanlage (mit Kinderspielplatz)	<u>ca. 10.000,-- DM</u>

Gesamtkosten

ca. 542.000,-- DM

=====

Diese Plandurchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 26. März. 1979

gez.

Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg

- *) Gemäß Beschluß des Rates der Kreisstadt Siegburg vom 13.11.1980 soll ferner mit dem Eigentümer des östlich der Brücke gelegenen Grundstücks über die Anlegung eines Fuß- und Mühlengrabenwartungsweges verhandelt werden.

Siegburg, den 25.11.1980
Planungsamt der
Kreisstadt Siegburg

gez. Land

Gesehen!
Köln, den 2.4.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

gez. Freitag