

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18/5,
in Kraft getreten am 02.07.1981

(s § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes 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. 18/5 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt beschloß am 28.09.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/5 mit der Festsetzung gewerblicher Nutzung im Plangebiet. Sie entspricht der Darstellung im neuen Flächennutzungsplan der Stadt und der tatsächlichen Nutzung in dem Gebiet.

Der erste Entwurf des Bebauungsplanes und eine planvariante wurden in einer Bürgeranhörung gem. § 2 a BBauG am 29.03.1979 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Erstentwurf waren ein Gewerbegebiet mit dem Maß der baulichen Nutzung sowie relativ breite Grünzonen an Dammstraße, Wahnbachtalstraße und Mühlengraben festgesetzt. Die Planvariante zeigte verringerte Grünzonen südlich der neuangelegten Zufahrtsstraßen in das Gewerbegebiet. Als Ersatz wurden bepflanzte Wallanlagen von 3 – 4 m Höhe zur wirkungsvollen Abschirmung des Gewerbegebietes vorgesehen und zwischen Wall und Mühlengraben ein öffentlicher Fußweg. Diese Festsetzungen wurden bereits vor der Bürgeranhörung schriftlich angeregt.

Die Anregungen im Planentwurf umfaßten auch die Durchführung der Schutzwallanlage.

Es wurde die Ansicht vertreten, daß die Herstellung des Walles privat erfolgen könne, daß die Bepflanzung zum Mühlengraben und zur Wahnbachtalstraße jedoch von der Stadt vorgenommen werden solle.

In der Planvariante konnte außerdem über die Anregungen hinaus im Zuge des Gleichheitsgrundsatzes auch nordöstlich der Zufahrtstraße eine reduzierte Grünfläche mit Wallanlage vorgesehen werden.

In der Bürgeranhörung wurde die Planvariante favorisiert, da mit bepflanzten Wallanlagen ein erheblich besserer Sicht- und Lärmschutz erreicht wird als durch reine Bepflanzung einer ebenen Schutzzone.

Nach Auswertung der Anhörungsergebnisse faßte der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.06.1979 den Beschluß, den Bebauungsplan Nr. 18/5 mit den der v.g. Planvariante entsprechenden Festsetzungen aufzustellen und den Entwurf öffentlich auszulegen.

Im Rahmen des anschließenden Verfahrens zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange wies das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Bonn darauf hin, daß eine Sanierung des Mühlengrabens vorgesehen sei, und daß der Bebauungsplan Nr. 18/5 bei Berührungspunkten mit dem Mühlengraben auf die Ausbauplanung abgestimmt werden müsse. Diese Abstimmung erforderte eine Änderung des im Planentwurfes Nr. 18/5 vorgesehenen Fußweges am Mühlengraben und als Folge davon eine teilweise Verschiebung der geplanten Grünzone mit Wallanlage sowie die Festsetzung größerer Mauerabschnitte als bisher zur Abschirmung des Gewerbegebietes. Gleichzeitig wurden die Abstände zwischen Grünanlagen und den bestehenden Gebäuden des Gewerbegebietes erweitert zwecks Sicherung von Gebäudeumfahrten. Zusätzlich wurde in den Planentwurf die Verlängerung des ehemals im westlichen Plangebiet endenden Fußweges bis zur Plangrenze aufgenommen.

Der Weg kann auch als Mühlengrabenwartungsweg genutzt werden. Durch die Wegverlängerung bis zur Plangrenze besteht die Möglichkeit einer Weiterführung im angrenzenden Plangebiet und Verbindung mit der Chemie-Faser-Allee.

Mit diesen Änderungen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes und öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom Rat der Stadt am 29.05.1980 erneut beschlossen. Ferner wurden während des weiteren Verfahrens von Trägern öffentlicher Belange erhebliche Bedenken hinsichtlich der Möglichkeit einer Vermischung des Gewerbegebietes mit dem benachbarten Sondergebiet geäußert.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthielt zwar bereits eine Textfestsetzung, die ein derartiges Übergreifen verhindern sollte, sie wurde jedoch als nicht realisierbar empfunden und deshalb im Sinne des § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebietes und zur Vermeidung einer Vermischung des Gebietes mit angrenzenden Gebieten geändert.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung des geplanten öffentlichen Fußweges am Mühlengraben sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Die betreffenden Flächen sind im Besitz eines Eigentümers, der die Anlegung des Weges positiv betrachtet.

IV. Kosten und Finanzierung

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

Grunderwerbeskosten und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	ca. 60.000,00 DM
Erschließungskosten (öffentliche Verkehrsflächen)	ca. 160.000,00 DM
Bepflanzungskosten (Wallanlagen, Grünfläche am Mühlengraben)	<u>ca. 105.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	<u>ca. 325.000,00 DM</u>

Diese Plandurchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 18.12.1980

Gez. Land

Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg