

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 18/5, 4. Änderung, Teil A,  
in Kraft getreten am 04.04.1995

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986  
in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 18/5, rechtskräftig seit dem 02.07.1981, erfasst das Gebiet zwischen dem Sondergebiet an der Wilhelm-Ostwald-Straße (Massa), Alter Dammweg, Wahnbachtalstraße und Mühlengraben in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4.

Die 4. Änderung betrifft den ganzen Planbereich.

Aus dem Gebiet der 4. Änderung erfasst der Teil A die nördlich und östlich der ehemaligen Faserhalle der BASF (jetzt sogen. Uhdehalle) liegenden vorhandenen privaten Verkehrsstraßen mit Anbindung an die Wahnbachtalstraße sowie flankierende Verbreiterungsabschnitte.

Das Gebiet der 4. Änderung, Teil A, ist durch eine schwarze unterbrochene Begrenzungslinie festgesetzt, seine Lage im Stadtgebiet in einem Übersichtsplan, M. 1:5000, in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt.

### **II. Allgemeines**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/5 ist die Wahnbachtalstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, ansonsten der gesamte Planbereich als Gewerbegebiet mit randbegleitenden Grünflächen. In den Grünflächen am Mühlengraben verläuft ein öffentlicher Weg.

Das Gebiet grenzt nördlich und westlich an ein planungsrechtlich festgesetztes Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie an ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Beide Gebiete werden entsprechend genutzt. Mittelbar benachbart ist das reine Wohngebiet an der Dammstraße (§ 34 BauGB), das Sport- und Erholungsgebiet an der Wahnbachtalstraße (§ 35 BauGB) und das Ausbildungszentrum der Kreishandwerkerschaft (§ 34 BauGB).

Die Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet sind ausschließlich in Privatbesitz. Sie werden auch von Kunden des angrenzenden Sondergebietes frequentiert. Sowohl das Gewerbegebiet als auch das Sondergebiet sind städtebaulich wenig ansprechend. Das erstere zeigt Gewerbebrachen. Die Erschließungsanlagen sind z.T. vernachlässigt und verkehrstechnisch unzulänglich.

Im Jahre 1992 erstellte die Planungsgruppe Hardtberg, Bonn, im Auftrag der Stadt Siegburg ein Gutachten mit dem Ziel einer Strukturverbesserung im gesamten Gelände. Am 29.10.1992 beschloß der Rat der Stadt die Änderung der für die jeweiligen Gebiete geltenden Bebauungspläne, um die bauliche und sonstige Nutzung dieser Gebiete auf der Basis der zum Gutachten gehörenden Rahmenplanung zu sichern. Vorrangig ist dabei die Ordnung des Erschließungssystems von der Wilhelm-Ostwald-Straße bis zur Wahnbachtalstraße und die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Zu den Verbesserungsmaßnahmen gehört auch Straßenbegleitgrün. Wegen der v.g. Vorrangigkeit wurden die jeweiligen Änderungsgebiete in die Planungsabschnitte A und B geteilt. Der Teil A erfaßt ausschließlich die Ordnung von Erschließungsmaßnahmen. Der hier zu erläuternde Bebauungsplan Nr. 18/5, 4. Änderung, Teil A, setzt den größeren südöstlichen Abschnitt der Gesamterschließung fest.

Planinhalt im einzelnen:

- Nach verkehrstechnischen Regeln bemessene Erschließungsstraßen zwischen dem Sondergebiet an der Wilhelm-Ostwald-Straße (Massa) und der Wahnbachtalstraße im Verlauf der vorhandenen Trassen, um das ehemalige Kasinogebäude herum als Einbahnstraße.
- Flankierende Straßenrandbegrünung, Bäume und partiell Pflanzbeete.

Die Verkehrsanlagen befinden sich fast ausschließlich auf versiegelten Flächen. Ca. 100 m<sup>2</sup> werden zusätzlich versiegelt, ca. 240 m<sup>2</sup> jedoch entsiegelt. Auf den entsiegelten Flächen ist die Anpflanzung von ca. 45 Bäumen und die Anlegung von Pflanzbeeten vorgesehen, so daß die örtliche Situation grundsätzlich verbessert wird.

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen im Plangebiet und seinem Umfeld ist wegen der verbesserten Verkehrsführung und einem verkehrsgerechten Straßenausbau eine Abschwächung der bisherigen Immissionen zu erwarten.

Die Abwägung von Altlastproblemen kann vernachlässigt werden, da es sich bei der Planung ausschließlich um die Verbesserung vorhandener Erschließungsanlagen handelt.

### **III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Sie sind zur Anlegung aller Verkehrsanlagen erforderlich. Die Verhandlungen zur Durchführung der Planung sollen auf freiwilliger Basis erfolgen. Bei Scheitern der Verhandlungen muß von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

#### **IV. Kosten und Finanzierung**

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 18/5, 4. Änderung, Teil A, werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Bundeszuwendungen und Ausgleichsbeträge voraussichtlich überschlägig ermittelte Kosten von ca. 4,6 Mio. DM entstehen.

In diesen Kosten sind die Beträge für alle erforderlichen Maßnahmen enthalten, einschl. Grunderwerb, Planungskosten, Entsiegelungen etc..

Hinsichtlich der zuwendungsfähigen Ausgaben zu Straßenbaumaßnahmen hat die Stadt Bundeszuschüsse beantragt

Siegburg, den 05.09.1994

gez. Engels