

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18/4, 3. 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. 18/4, rechtskräftig seit dem 01.07.1981, erfaßt das Gebiet zwischen Mittelachse Wilhelm-Ostwald-Straße, Alter Dammweg, Gewerbegebiet im ehemaligen Phrixgelände und Mühlengraben in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 4.

Die 3. Änderung umschließt das Sondergebiet (Massa) an der Wilhelm-Ostwald-Straße und einen Teil dieser Straße vor dem Sondergebiet mit südwestlicher Erweiterung. Aus diesem Bereich erfaßt die 3. Änderung, Teil A, einen Teil der Wilhelm-Ostwald-Straße im Erschließungsbereich des Sondergebietes mit dem Erweiterungsteil und die derzeitige private Haupteerschließungsstraße des Gebietes mit flankierenden Verbreiterungsabschnitten.

Das Gebiet der 3. 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. 18/4 ist die Wilhelm-Ostwald-Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, der westliche Planbereich als allgemeines Wohngebiet und der Restbereich als Sondergebiet im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO.

Wohngebiet und Sondergebiet sind existent. Nördlich der Wilhelm-Ostwald-Straße liegt ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO, südlich ein planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet mit entsprechender Nutzung.

Die Erschließungsanlagen im Sondergebiet sind ausschließlich in Privatbesitz. Sie dienen auch einer Erschließung von Teilen des angrenzenden Gewerbegebietes, das sich bis zur Wahnachtalstraße erstreckt. Sowohl das Sondergebiet als auch das Gewerbegebiet sind städtebaulich wenig ansprechend. Das letztere zeigt zudem 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 wurde 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. 18/4, 3. Änderung, Teil A, setzt den nördlichen Teil der Gesamterschließung fest.

Planinhalt im einzelnen:

- Kreisverkehrsanlage an der Wilhelm-Ostwald-Straße.
Eine Neuordnung der Einmündungsverkehre in diesem Bereich ist dringend erforderlich. Die Planung einer gradlinigen Straßenführung mit zusätzlichen Abbiegespuren wurde wegen der dann erheblichen Gefährdung der vorhandenen Baumallee verworfen. Einige Bäume hätten zudem beseitigt werden müssen. Bei der Kreisverkehrsanlage entfällt lediglich ein Baum. Der Mittelbereich der Anlage soll begrünt werden.
- Vom östlichen Teil der Kreisanlage abbiegende Erschließungsstraße mit Begleitgrün (Bäume und partiell Pflanzbeete). Der nördliche Teil verläuft auf der derzeitigen Trasse, im weiteren ist aus verkehrstechnischen Gründen (s. auch dritter Spiegelstrich) der Anschnitt der Stellplatzanlage Massa erforderlich. Dies scheint vertretbar, da ausreichend Plätze zur Verfügung stehen.
- Kreisverkehrsanlage nördlich der Musterhäuser der Fa. Massa und im Anschluß an die v.g. Erschließungsstraße. Die Anlage ermöglicht eine reibungslose Abwicklung der Verkehre Uhde-Halle/Baumarkt/Kraftfahrzeughandel u.a.. Sie ermöglicht ferner im Bedarfsfall eine Umleitung oder ein Splitting von Verkehren. Der Mittelbereich soll begrünt werden.

Die Verkehrsanlagen befinden sich ausschließlich auf versiegelten Flächen, ausgenommen ca. 20 m² an der Wilhelm-Ostwald-Straße. Bei Durchführung der Planung werden ca. 700 m² entsiegelt. Ein Alleebaum muß entfernt werden. Demgegenüber ist die Anpflanzung von ca. zehn Bäumen und die Anlegung von Pflanzbeeten auf den entsiegelten Flächen vorgesehen, so daß die örtliche Situation grundsätzlich erheblich verbessert wird.

Hinsichtlich Verkehrsimmissionen im Plangebiet und in 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. Lediglich das Flurstück Willhelm-Ostwald-Straße ist in städtischem Besitz. Die Verhandlungen zur Durchführung der Planung sollen auf freiwilliger Basis erfolgen. Bei Scheitern der Verhandlung muß von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 18/4, 3. Änderung, Teil A werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Bundeszuwendungen und Ausgleichsbeträgen voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten von ca. 1,4 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