B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 52/1
in Kraft getreten am 24.03.1999

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit geltenden Fassung)

I. Räumlicher Geltungsbereich
II. Allgemeines
III. Planinhalt
IV. Umweltverträglichkeit
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
VI. Kosten und Finanzierung
VII. Anlagen 1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 52/1 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Fluren 10 und 13, und zwar den Bereich zwischen Frankfurter Straße und der Trasse der Deutschen Bahn AG - Hofgrundstück westlich des Geländes der Deutschen Telekom.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 28.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/1.
Am 12.02.1998 wurde beschlossen, das Aufstellungsverfahren ab der Durchführung der Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB nach den Vorschriften des seit 01.01.1998 geltenden BauGB fortzuführen.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im "Wohnsiedlungsbereich Siegburg". Dieser ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Mischgebiet dar.

Die im Bebauungsplan sind als Art der Nutzung vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Die gute Lage am östlichen Rand der Innenstadt gibt diesem Gebiet für die Wohnnutzung wie auch für Dienstleistungen bzw. für nicht wesentlich störendes Gewerbe eine ideale Standortqualität.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr an die Frankfurter Straße (B 8) angeschlossen. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu dieser Straße wird festgelegt auch im Hinblick auf den nur ca. 500 m entfernten Bahnhofsbereich als ÖPNV-Verknüpfungspunkt. Hier sind Umsteigungsmöglichkeiten für den DB-Nah- und Fernverkehr mit ICE-Anschluß an das europäische Schnellbahnnetz gegeben.

Mit der Standortqualität dieses Gebietes ist aber auch die Gefahr verbunden, daß sich störende Nutzungen und tertiäre Einrichtungen ausweiten.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die im Plangebiet vorhandene und geplante Nutzung zu sichern und qualitativ zu verbessern, wird von der Möglichkeit des § 1 (9) der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzung sollen künftig Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sein.

Darüber hinaus sollen im MI (2) des gegliederten Mischgebietes Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen den an der Frankfurter Straße liegenden MI (1) vorbehalten bleiben, um im MI (2) des Hinterlandes die weniger störenden Nutzungen ansiedeln zu können. Die Eigenart des gesamten MI im Plangebiet bleibt dadurch gewahrt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß im MI die vorgesehene Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Ausschluß dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig empfindlichere Nutzungen zuzulassen.

Darüber hinaus sind für derartige Vergnügungstätten in einem neu geplanten MI keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben, da es durch andere Einschränkungen in diesem Gebiet keine durch gewerbliche Nutzungen geprägte Teile geben wird.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht teilweise dem Bestand in der näheren Umgebung (z. B. Gebäude Telekom), teilweise wird - insbesondere im Grenzbereich zur Bahnlinie - darüber hinaus gegangen um damit eine abschirmende Wirkung zu erzielen. Die Errichtung von Geschossflächen über der jeweils höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse wird deshalb eingeschränkt, damit die optische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses vermieden wird. Deshalb werden zusätzlich maximale Wand- und Firsthöhen festgesetzt und die Dachaufbauten eingeschränkt.

Als GRZ wird die Obergrenze festgesetzt, damit im MI auch auf nicht so großen Grundstücken eine ausreichend zu bebauende Grundfläche ermöglicht wird.

Für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 30,00 m haben, soll gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine Erhöhung für eine zweckmäßige Bebauung möglich sein.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Bereich schon vorhandenen Dichten zu berücksichtigen sind. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da eine absolute Eingrenzung durch die überbaubaren Flächen erfolgt.

Es ist Ziel der Planung, die Flächen für den ruhenden Verkehr im direktem Umfeld der jeweiligen Bebauung ausschließlich nur dort im MI (2) ebenerdig zuzulassen, wo sie zeichnerisch festgesetzt sind. Dies erfolgt im vorderen Bereich des MI (2). Der verbleibende Stellplatzbedarf soll im MI (2) aus städtebaulichen Gründen unterirdisch untergebracht werden.

Die Planung rechtfertigt sich auch durch den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dies gilt insbesondere für das relativ kleine Stadtgebiet von Siegburg, in dem nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sollen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sein, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die das Umfeld verunstalten kann, unterbleibt.

Als Dachform wird teilweise Satteldach festgesetzt, weil diese einerseits ortstypisch und andererseits im Bestand überwiegend vorhanden ist.

Für die bis zu viergeschossig überbaubare Fläche wird Flachdach festgesetzt, um hohe Dachräume (Firste) von geneigten Dachformen zu vermeiden.
Dieses und die Festlegung einer Hauptfirstrichtung für die bis zu dreigeschossig überbaubare Fläche im Westen des Plangebietes dienen unter anderem dem Schutz der westlichen Angrenzer.

Im restlichen Teilbereich wird keine Dachform festgesetzt, um dort alternative Formen zu ermöglichen, die u.a. auch begrünt werden sollen.

Dachaufbauten werden in bezug auf die Dachlänge und im Bereich über den maximal zulässigen Vollgeschossen eingeschränkt, damit nicht die städtebauliche Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses über die maximale Wandhöhe hinaus entsteht.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i.S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag differenziert dargestellt. Die zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs getroffenen Aussagen begründen die dazu vorgesehenen Festsetzungen (s. Anlage 1).

Im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das zu beachtende Vermeidungsgebot in die Abwägung einbezogen und dem Belang der Mischgebietsnutzung an dem Standort ein höherer Stellenwert eingeräumt und daher zu Gunsten der Erschließung des Gebietes entschieden.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen bezüglich wasserwirtschaftlicher Belange, so daß im Baugenehmigungsverfahren entsprechendes zu beachten sein wird.

Zeichnerisch werden - gemäß der "Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser" (s. Anlage 2) - Flächen zur Versickerung von Dachflächenwässer festgesetzt.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke gemäß den vorgeschlagenen Grenzen sowie der Verkehrsflächen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch Straßen und Kanalausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

Grunderwerb ist noch erforderlich.

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß Ihrem Straßen- und Kanalbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

VII. Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
   Dipl.-Ing Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA
   September 1998
2. Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser
   H.-Peter Fülling Dipl.-Geologe
   Juli 1997

Aufgestellt:
Siegburg, den 16.03.1999
Kreisstadt Siegburg

Im Auftrag: