

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 53/1, 1.Änderung
in Kraft getreten am 07.11.2001

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhalt
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 53/1 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 13, und zwar den Bereich zwischen der Frankfurter Straße und der Trasse der Deutschen Bahn AG beiderseits der Händelstraße.

Der Bereich der 1. Änderung ist eine ca. 7.000 qm große Fläche westlich der Händelstraße.

Die Plangebietsgrenze der Änderung ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

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

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 08.02.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53/1.

Ihr Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet für die Grundstücke zwischen der Frankfurter Straße und der Bahnlinie Mischgebiet (MI) dar. Im Bebauungsplan ist für den Bereich der Änderung zur Zeit Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Die gute Lage am südöstlichen Rand der Innenstadt gibt diesem Gebiet insbesondere für Dienstleistungen bzw. für nicht wesentlich störendes Gewerbe jedoch auch für Wohnnutzung eine ideale Standortqualität.

Das Plangebiet ist für den Kfz-Verkehr über die bestehende Händelstraße an die Frankfurter Straße (B 8) angebunden. In diesem Zusammenhang ist für den Kreuzungsbereich der Frankfurter Straße mit der Händelstraße und der Wilhelm-Ostwald-Straße eine Kreisverkehrsanlage vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 53/1 trat am 08.08.1981 in Kraft. Er setzt seitdem für die Grundstücke an der Frankfurter Straße Mischgebiet (MI) und für den Bereich südlich davon bis an die frühere Grundstücke der Deutschen Bahn Gewerbegebiet (GE) mit einer III-geschossigen Bebauung fest. Diese GE – auf Basis der BauNVO 1977 – wurde in seinen Nutzungen **nicht eingeschränkt**.

Die Ansiedlung von solchen gewerblichen Nutzungen die deshalb in diesem GE möglich bzw. zulässig sind, entspricht für den Bereich der vorgesehenen Änderung nicht mehr der stadtplanerischen Zielsetzung.

Die Änderung der Nutzungsart wurde bauleitplanerisch bereits vorbereitet durch die am 30.05.2001 wirksam gewordene 47. Änderung des Flächennutzungsplanes in der nun MI dargestellt wird.

Die derzeitige Nutzungen auf dem im Plangebiet liegenden Grundstücke des türkischen Vereins sind auch im MI zulässig.

Für das MI wird von § 1 (5) BauNVO (Einschränkung bestimmter Arten von Nutzungen) dahingehend Gebrauch gemacht, dass Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig sein sollen. Dies erfolgt, um eine in diesem Bereich mögliche Wohnnutzung ebenso zu schützen wie die Nutzungen auf dem Grundstück des Vereins (Religion, Jugendarbeit). Einrichtungen wie Tankstellen sollen sich hingegen auf Bereiche an den örtlichen Hauptverkehrsstraßen beschränken.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze entspricht teilweise dem Bestand (z.B. Gebäude der Telekom) aber auch der bisherigen Festsetzung, damit kein Planungsschaden entsteht. Beschränkungen bezüglich Ausbauten über dem dritten **Voll**geschoss erfolgen nicht, damit hier in vertretbarem Ausmaß die Einrichtungen von Dachaufbauten und Drempe – die jedoch nicht ein zusätzliches Vollgeschoss ergeben – genutzt werden kann. Auch eine Dachform wird nicht festgesetzt, um damit eine vielfältige Gestaltungsmöglichkeit anzubieten.

Die Bauweise wird als „offene“ festgesetzt, damit die dabei für Hausformen höchstmögliche Länge von 50 m auf keinen Fall überschritten wird, aber auch Einzelgebäude mit geringeren Abmessungen möglich sind.

Als GRZ wird der Höchstwert festgesetzt, um für alle im MI möglichen Nutzungsarten in diesem innenstadtnahen Bereich eine vertretbare verdichtete Ausnutzung zu gewährleisten. Aus dem gleichen Grund erfolgt auch keine Festsetzung einer GFZ.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i.S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht. Das Plangebiet kann zur Zeit als weitgehend versiegelte Fläche bestimmt werden. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

sind deshalb nicht erforderlich. Um eine ökologische Aufwertung zu erreichen wird über die entsprechende Bestimmung der Bauordnung NRW hinaus – eine Begründung der nicht überbauten und unbefestigten Flächen festgesetzt. Negative Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität werden nicht erwartet.

Hinsichtlich der Entwässerung ist das Plangebiet im Generalentwässerungsplan mit eingerechnet. Da damit das Schmutz- und Regenwasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann, ist seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes gewährleistet.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Bestimmungen und bei Beachtung der dazu geltenden textlichen Festsetzungen und Hinweise besteht die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. bei Stellplätzen und Zufahrten.

Für das Baugebiet wird eine Kennzeichnung als Fläche, deren Boden belastet ist, vorgenommen. Dazu erfolgen textliche Festsetzungen und Hinweise.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Der Straßen- und Kanalausbau wurde bereits durchgeführt. Deshalb entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Aufgestellt:
Siegburg, den 30.10.2001
Kreisstadt Siegburg

Im Auftrag:

(Guckelsberger)