

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2/9,
in Kraft getreten am 08.08.1981

(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 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Für das Plangebiet gelten z.Z. planungsrechtliche Vorschriften des Durchführungsplanes Nr. 2, der im Jahre 1956 Rechtskraft erhielt. Wesentliche Festsetzungen: Mischgebiet, an der Mühlenstraße zwei- und dreigeschossige geschlossene Bebauung mit einer Tiefe zwischen ca. 11 m und 16 m, private Grünfläche auf den restlichen Grundstücksflächen, GRZ 0,6. Diese Festsetzungen sind zum Teil überholt durch die zwischenzeitliche Errichtung des Kindergartens in der festgesetzten Grünfläche. Ferner wurden bei Aufstellung des Durchführungsplanes Flächen als Grünflächen festgesetzt, die seinerzeit mit heute noch bestehenden Nebenanlagen bebaut waren. Eine Durchführung dieser Planung scheint nach heutiger Beurteilung unwahrscheinlich, so daß eine Korrektur der planungsrechtlichen Festsetzungen angebracht ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/9 wird zudem wegen der Absicht der katholischen Kirchgemeinde St. Servatius, auf einem Grundstück an der Mühlenstraße ein neues Servatiushaus als Begegnungsstätte zu errichten, erforderlich.

Der Neubau des Hauses ist notwendig, da das derzeit genutzte Gebäude überaltert und das Raumangebot zu gering ist.

Ein Neubau soll auf einem genügend großen Grundstück im Nahbereich des Pfarrzentrums errichtet werden, deshalb wurde als Standort das Flurstück Nr. 3881 an der Mühlenstraße gewählt. Das zu ordnungsgemäßer Funktion des Hauses notwendige Raumprogramm erfordert eine relativ massierte Bebauung. Die ursprüngliche Planung wurde bei der gemäß § 2 a BBauG durchgeführten Bürgeranhörung von den benachbarten Grundstückseigentümern u.a. wegen der vorgesehenen Gebäudetiefe entschieden abgelehnt. Ferner wurde befürchtet, daß die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten PKW-Abstellplätze zu unzumutbarer Belästigung führen würden.

In dem vorliegenden Planentwurf sind die Bedenken insoweit berücksichtigt als die überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich des Servatiusgrundstückes reduziert wurden, statt dessen ist eine konzentriertere Bebauung des vorderen Bereichs möglich.

Die PKW-Stellplätze entfallen, die Stellplatzfrage ist in Abstimmung mit der Stadt in anderer Weise zu lösen.

An der Mühlenstraße ist eine durchgehend dreigeschossige Bebauung vorgesehen, ausgenommen davon sind lediglich die denkmalwürdigen Gebäude, die als Baudenkmäler festzuschreiben sind. Die rückwärtige ein- und zweigeschossige vorhandene Bebauung wird zwecks Bestandsicherung in den Plan aufgenommen (ausgenommen untergeordnete Nebenanlagen); auf dem Grundstück, das zur Errichtung des Servatiushauses vorgesehen ist, wird eine rückwärtige zwei- und eingeschossige überbaubare Fläche in dem für das geplante Raumprogramm erforderlichen Umfang festgesetzt.

Die Fläche des vorhandenen Kindergartens wird als Fläche für Gemeinbedarf gesichert und der bereits im Durchführungsplan Nr. 2 festgesetzte öffentliche Fußweg von der Mühlenstraße zum Michaelsberg erneut aufgenommen.

Der im Durchführungsplan vorgesehene Anschnitt des Gebäudes Mühlenstraße Nr. 18 durch die öffentliche Verkehrsfläche entfällt.

Das Plangebiet wird – ausgenommen die Fläche für Gemeinbedarf – der bisherigen Nutzung und Festsetzungen entsprechend als Mischgebiet festgesetzt. Diese Nutzung ist identisch mit der Darstellung in dem neuen Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg.

Die Grundflächenzahl wird ebenfalls entsprechend der bisherigen Festsetzung mit 0,6 festgesetzt, da einige Grundstücke im Planbereich bereits in diesem Maße bebaut sind. Die Geschoßflächenzahl wird aus dem gleichen Grund, abweichend von § 17, Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, mit 1,5 angesetzt. Im Textteil des Bebauungsplanes wird jedoch vorgeschrieben, dass Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung von zulässig überbaubaren Grund- und Geschoßflächen mit anzurechnen sind.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

und

IV. Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, Kosten werden der Stadt bei Plandurchführung nicht entstehen.

Aufgestellt:

Siegburg, den 13.11.1980
Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg

gez. Land

Köln, den 14.07.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Freitag