

Begründung

zur 1. Änderung des VEP Nr. 6, Siegburg nördlich der Straße „Auf der Papagei“

-Satzungsbegründung-

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 6, Siegburg, ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Planverfahren

Am 15.05.2000 beschloß der Planungsausschuß der Stadt Siegburg die 1. Änderung zur Satzung über den VEP Nr. 6.

Die während der Frist vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt anlässlich des Satzungsbeschlusses unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander behandelt.

Die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und die betroffenen Bürger, welche Bedenken und Anregungen vorgebracht hatten, wurden durch Zusendung der Stellungnahmen des Planungsausschusses über das Abwägungsergebnis informiert.

Am 19.09.2000 empfahl der Planungsausschuß der Stadt Siegburg dem Rat der Stadt den Satzungsbeschuß zur 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für das Gebiet: Gelände der ehemaligen Firma Lichtenberg, nördlich der Straße ‚Auf der Papagei‘.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegburg, Flur 3 mit Teilflächen der Flurstücke 1752 und 1753 sowie der Teilfläche aus 1838/34. Das Gebiet grenzt im Nordwesten an das Sportgelände des Schulzentrums Neuenhof sowie an den sogenannten Limbach-Park.

Im übrigen wird das Areal durch die Planstraße „Am Park“ begrenzt.

3. Anlaß der 1. Änderung

Die Änderung des VEP Nr. 6 beruht auf der Kompromißvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Eigentümerin der angrenzenden Parkanlage (Limbach-Park). Grundlage dieses Kompromisses ist, daß die derzeitige Zufahrt zum Parkgrundstück an der südwestlichen Grundstücksgrenze erhalten bleibt.

Begründung

zur 1. Änderung des VEP Nr. 6, Siegburg nördlich der Straße „Auf der Papagei“

Um unnötige Verkehrs- und Erschließungsflächen im Vorhabengebiet zu vermeiden, hat man sich darauf geeinigt, die bislang geplante öffentliche Verkehrsfläche, bisher Planstraße 2, nahezu deckungsgleich auf die derzeitige Grundstückszufahrt zu verlegen. Außerdem soll die an der Parkzufahrt vorhandene, im Vorhabengebiet liegende Garagenanlage mit der Torzufahrt erhalten bleiben und an die Eigentümerin des Parkes veräußert werden, so daß die öffentliche Verkehrsfläche nur bis an die Toranlage herangeführt werden muß.

Um einen üblichen Kurvenradius an der Einmündung der Planstraße 2 zur Straße „Am Park“ zu erreichen, wird hier noch eine geringfügige Teilfläche aus dem Sportplatzgelände, kenntlich gemacht als Teilfläche aus Flurstück 1538/34 (Eigentum der Stadt Siegburg), in den VEP mit einbezogen. Die Lage des Baufensters in diesem Bereich bleibt unverändert, lediglich die Dachneigung wird bis zu 45° statt bisher 40° erweitert (dies entspricht auch dem oberhalb bereits auf dem Weg der Befreiung errichteten Gebäuden und hat sich aus Nutzungsgründen, sowie städtebaulichen Gründen als sinnvoll erwiesen).

Als Ausgleich wird die bisher als Planstraße festgesetzte Fläche nunmehr als Gartenbereich für die neu zu errichtende Bebauung vorgesehen.

Desweiteren befindet sich auf Höhe der Villenruine noch eine alte Toranlage in der Umfassungsmauer des Parkes. Auch hier soll wieder eine Zuwegung als Privatweg - durch Baulast gesichert - hergestellt werden. Dadurch ist die bislang an dieser Stelle vorgesehene Errichtung von 3 Wohnhäusern nun nicht mehr möglich. Als Ausgleich sollen daher für die betroffenen Flächen die gleichen Festsetzungen getroffen werden, wie sie bereits in dem südwestlich angrenzenden Bereich vorgesehen sind, so daß eine einheitliche städtebauliche Struktur entsteht. Dadurch wird es allerdings möglich, dann hier 2 Doppelhäuser zu errichten. Die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet insgesamt wird dadurch nicht erhöht.

4. Kosten

Durch die Wahl des Planverfahrens „Vorhaben- und Erschließungsplan“ ergeben sich für die Stadt Siegburg keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Die Übernahme der Erschließungskosten wird in einer Ergänzung zum Durchführungsvertrag geregelt.

5. Hinweis

Das Plangebiet liegt nahe einer Anfluggrundlinie des Flughafens Köln/Bonn. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Fluglärmbeeinträchtigungen aufmerksam gemacht.

Das Plangebiet grenzt an die Schulsportanlage des Schulzentrums Neuenhof. Es wird daher vorsorglich auf mögliche Lärmbeeinträchtigungen aufmerksam gemacht.