

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Siegburg,
in Kraft getreten am 30.10.1974

Gebiet: Am Abtshof – Zur alten Fähre – Wahnbachtalstraße

Der Gebietsentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn / Rhein-Sieg-Kreis, sieht für die Stadt Siegburg eine Entwicklung vor, die nach Vorausberechnungen der Stadt für den Stadtteil Kaldauen schon bis zum Jahre 1980 einen Bevölkerungszuwachs erwarten lässt, für den die derzeit baulich nutzbaren Flächen nicht ausreichen werden. Diese Entwicklungsaussichten erfordern neben einer Erhöhung des Masses der baulichen Nutzung bereits bebauter und bebaubarer Flächen die Ausweisung weiterer Bauflächen mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 72 soll für seinen Geltungsbereich einem Teil dieser Belange Rechnung tragen. Er soll die Grundlage für eine sinnvolle Weiterentwicklung und Ordnung seines Gebietes bilden und durch die Ausweisung verkehrsgerechter Erschließungsflächen der Verwirklichung des städtischen Verkehrswegekonceptes dienen:

Im Bebauungsplan sollen das Mass der baulichen Nutzung bereits bebauter aber gering genutzter Flächen auf 2-Geschossigkeit mit Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 festgesetzt, ein bisher baulich kaum genutzter Bereich als Mischgebiet mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausgewiesen sowie brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine 3- bis 5-geschossige Wohnbebauung bei GRZ 0,4 und GFZ 1,0 bzw. 1,2 baulich nutzbar gemacht werden. Die Überschreitung der nach der Baustufenordnung höchstzulässige GFZ 1,1 um 0,1 auf 1,2 ist notwendig, um die hier beabsichtigte Verdichtung für die vorgesehene Hügelhausbebauung zu ermöglichen. Die Absicht der nur flächenhaften Ausweisung der einzelnen Baugebiete ohne Festsetzung von Baulinien anstelle einengender Festlegungen von Einzelbauflächen soll hier Spielraum für eine individuelle Verplanung des einzelnen Grundbesitzes im Rahmen der Nutzungsfestsetzungen geben. Die derzeit vorhandenen Verkehrsflächen sind alte Dorfstraßen und Wege, die hinsichtlich Führung und Ausbaubreiten schon seit langem nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen und mit ihren Einmündungen in die Wahnbachtalstraße (L 316) dauernde Gefahrenstellen sind. Im Plangebiet ist deshalb nur noch die Anbindung einer Straße an die L 316 mit entsprechender Ausbau- und Einmündungsbreite vorgesehen, die über das Plangebiet hinaus der Verbindung mit der Hauptstraße dienen soll.

Der Stadt Siegburg werden unter Zugrundelegung der zur Zeit geltenden Preise, ohne Berücksichtigung der Anliegerbeiträge, für die städtebauliche Maßnahme voraussichtlich folgende, überschläglich ermittelte, Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten	ca. 220.000,-- DM
Straßenbaukosten	ca. 630.000,-- DM
Kanalbaukosten	ca. 500.000,-- DM
insgesamt	ca. 1.350.000,-- DM
	=====

Siegburg, den 15.Mai 1973
Stadtplanungsamt
gez. Land

Köln, den 11.9.1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
gez. Freitag