

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 44/4
in Kraft getreten am 14.03.1992

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**
- V. Anlagen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44/4 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flure 6, 7 und 9 und zwar den Bereich zwischen Trasse Deutsche Bahn und Gartenstraße (am westlichen Ende von Wilhelmstraße und Industriestraße).

Im Plan ist die genaue Plangebietsgrenze durch eine unterbrochene schwarze Linie festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1:5000 in der Planunterlage dargestellt.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: Teil 1 ist der Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2 enthält die textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet dar:

Die nach Westen verlängerte Linie der Wilhelmstraße ist für die Trasse der L 332 a (Landstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südlich davon ist "Gewerbliche Baufläche" (G), nördlich davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Gewerbegebiet" (GE) dargestellt.

Für den Mühlengraben ist im nordöstlichen Planbereich "Wasserfläche" ausgewiesen.

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

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 11.03.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44/4. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit von gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Im Norden des Bereiches befindet sich der natürlich bewachsene Hang zum Brückberg. Alle Nutzungsarten sowie die Grün- und Wasserflächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit folgende Ausnahme:

Bei der Grünfläche wird teilweise statt der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung "Naturbelassener Grünbereich" im Bebauungsplan festgesetzt, damit sich dort eine natürliche Fauna und Flora entwickeln kann. Teilweise werden aber auch "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß dem als Anlage zur Begründung beigefügten Beiplan B festgesetzt, um Flächen zum Ausgleich für die Auswirkungen der L 332 auf die Umwelt festzulegen. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Offenlegung des derzeit verrohrten Mühlengrabens zu sehen. Deshalb wird hier trotz der Darstellung "G" im Flächennutzungsplan im Bebauungsplan "Wasserfläche" - vorbehaltlich eines Verfahrens gem. Landeswassergesetz - festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, daß für die beiden letzteren aufgeführten Festsetzungen der Verfahrensaufwand für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Für die Baugebiete GE wird durch Text festgesetzt, daß keine Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 zulässig sind. Diese Einschränkungen erfolgen zum Schutz bestehender Wohnnutzungen auf dem nördlich des Plangebietes liegenden "Brückberg". Hierbei wird jedoch für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI eine Ausnahmeregelung getroffen, damit beim Vorliegen der in der entsprechenden textlichen Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen die Gewerbegebiete nicht über das notwendige Maß hinaus eingeschränkt werden und die Eigenart der Baugebiete gewahrt bleibt.

Im Plangebiet wird keine Dachform festgesetzt, um bei gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Außerdem wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschoßhöhen nicht erfolgen kann.

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschoßhöhen benötigen; bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen bzw. die im GE zulässige Wohnnutzung dort errichten können. Deshalb soll ein 3. Vollgeschoß auch nur 2.75 hoch sein.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO werden deshalb ausnahmsweise zugelassen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht zu übersehen ist, inwieweit Nebenanlagen überhaupt und wo sie erforderlich werden.

Dachbegrünungen sollen ausdrücklich zulässig sein, weil sie sich positiv auf das Stadtklima auswirken.

Da in Siegburg ein ausgesprochener Mangel an Gewerbeflächen herrscht, soll zumindest das GI in den angrenzenden Bebauungsplänen 44/2 und 44/3 produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben. Einzelhandelsbetriebe, die auch in

anderen Baugebieten zulässig sind, werden deshalb in den GI-Gebieten nur ausnahmsweise zugelassen. Dies geschieht auch um die in der Innenstadt entwickelte Struktur zu schützen, wo mit erheblichen finanziellen Mitteln städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Gewerbegebiete in diesem Bebauungsplan wird, wie in den GE-Gebieten der angrenzenden Bebauungsplänen 44/2 und 44/3 auf eine Beschränkung des Einzelhandels verzichtet, da sie schon in ihrer gewerblichen Nutzung durch den Ausschluß der Klassen des Abstandserlasses erheblich eingeschränkt werden (s.o.). Da auch nach der bisherigen Rechtslage (§ 34 BauGB) eine Ansiedlung von Einzelhandel, der sich in die vorhandene Struktur einfügt, möglich wäre, soll dies auch mit Rücksicht auf schon vorhandene Betriebe dieser Art weiterhin möglich sein. Ein Ausschluß würde hier eine nicht zu rechtfertigende Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke bedeuten. Aufgrund der bestehenden Branchenstrukturen sind negative Auswirkungen auf die Innenstadt (Gefahr einer Zentrumsbildung) nicht gegeben.

Die im Plan auf Veranlassung der Begünstigten (Gas: Ruhrgas AG, Essen; Hochspannung: RWE AG, Essen) nachrichtlich übernommenen Führungen der Hauptversorgungsleitungen und die dafür festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, überlagern sich teilweise mit festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. anderen Nutzungen. Dies erfolgt deshalb, um im Baugenehmigungsverfahren - gegebenenfalls mit Auflagen der Begünstigten - eine Bebauung bzw. eine Durchführung der Festsetzungen zu ermöglichen.

Von den festgesetzten Verkehrsflächen hat die Wilhelmstraße als künftige Landstraße 332a (L 332 a) besondere Bedeutung. Insofern wird mit den festzusetzenden Verkehrsflächen die Trasse der L 332 a planungsrechtlich gesichert.

Die Realisierung der künftigen L 332 a hat für die Stadt Siegburg eine große Bedeutung, da sie als Kreisstadt wichtige zentrale Funktionen zu erfüllen hat.

Derzeit wird der stadteinwärts und stadtauswärts fließende Verkehr fast ausnahmslos über die in der Stadt zusammentreffenden Bundesstraßen B 8 und B 484 geführt, die in den Verkehrsspitzenzeiten überlastet sind. Die in den vergangenen Jahren im Umland der Stadt Siegburg fertiggestellten Straßen wie A 59, A 560 und B 56 brachten keine wesentliche Entlastung, so daß es nach wie vor zu den Hauptverkehrszeiten zu Rückstau und damit zu erheblichen Belästigungen der Anwohner kommt.

Ein Ausbau des bestehenden Straßennetzes ist nicht erwünscht, da dieser

- eine Zunahme der Emissionen
- Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz des historisch gewachsenen und weitgehend erhaltenen Stadtbildes und
- weitere Durchgangsverkehre

nach sich ziehen würde.

Das vorhandene Straßennetz soll daher durch die neue L 332 a entlastet werden, die eine kurze und zügige Verbindung zwischen dem Zentrum Siegburg und der B 56 sowie zur A 59 (Anschlußstelle Troisdorf) schaffen soll. Die Führung der L 332 a entspricht der Hauptverkehrsrichtung des Berufsverkehrs, deshalb wird mit einem starken Rückgang der Verkehrsbelastung auf der B 8 in den Spitzenzeiten gerechnet.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der Wilhelmstraße und Industriestraße sowie das geplante Gewerbegebiet Zange erhalten eine optimale Anbindung zur B 56, A 560, A

59 und A 3. Dadurch wird das innerstädtische Straßennetz auch von dem ein- und auspendelnden mittleren bis schweren Verkehr der Gewerbegebiete stark entlastet.

Die neue L 332 a verbessert wesentlich die Verkehrsbeziehung zwischen den Städten Siegburg und Troisdorf.

Die Maßnahme datiert in der Planung schon aus dem Jahr 1955/56. Der Generalverkehrsplan zeigt bereits 1967 die L 332 a als eine für die Kreisstadt wichtige Landstraße auf.

Die Fortschreibung und die Neuauflage des Generalverkehrsplanes von 1980 wiederholt diese Feststellung und unterstreicht sie noch dahingehend, daß sie als wichtigste Entlastung für Siegburg aufgezeigt wird.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Trasse als überörtliche Hauptverkehrsstraße dar. 1981 fand das Verfahren zur generellen Linienführung gem. § 37 Landesstraßengesetz NW statt. Hierzu gingen keine negativen Stellungnahmen ein.

Der Raum, durch den die L 332 a auf Siegburger Stadtgebiet führen soll, weist ökologisch bedeutsame Flächen auf. Die Talniederungen sind zudem wertvoll für die Frischluftentstehung und Grundwassergewinnung und als Naherholungsgebiet. Der starke Nutzungsdruck hat jedoch bereits zu Vorbelastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild geführt (B 56, Bahnlinie, Hochspannungsleitungen). Die Eingriffe, die durch die L 332 a erfolgen, erhöhen die vorhandene Belastung des Raumes teilweise erheblich; die Eingriffe sind jedoch weitgehend ausgleichbar. Um sie zu minimieren und zur Erhaltung benachbarter Natur- und Landschaftselemente, sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, damit eine höchstmögliche umweltverträgliche Lösung sichergestellt werden kann.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) festgelegt, der als "Beiplan B" Anlage dieser Begründung ist. Die darin getroffenen Maßnahmen sind Ergebnis der Prüfung der Umweltverträglichkeit. Dabei wurden die Auswirkungen der L 332 a auf die Umwelt unter Beteiligung der dafür zuständigen Behörden (Träger öffentlicher Belange) und gestützt auf die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV Rheinland ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der UVS ist hier nur in zusammengefaßter Form wiedergegeben. Die Studie konnte während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Auch die Entscheidung, daß die Kreuzung der L 332 a mit der Bundesbahn in Tieflage erfolgen soll, ist ein großer Vorteil hinsichtlich Umweltschutz, weil sonst ein das Landschaftsbild verunstaltender ca. 8,50 m hoher Damm entstanden wäre. Dessen Fahrbahnniveau hätte einen weitaus größeren Höhenunterschied zum vorhandenen Gelände bedeutet, als bei einer Tieflage. Die dabei entstehenden höheren Lärm- und Schadstoffemissionen hätten wiederum unschöne Lärmschutzwände erforderlich gemacht. Eine größere Flächeninanspruchnahme wäre wegen der höheren Dammböschungen ebenfalls notwendig geworden. Bedingt durch die Unterquerung sinkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44/4 das Niveau der Straße bereits in die Troglage ab, was einen zusätzlichen Schutz der Wohnbebauung auf dem Brückberg gegen Emissionen bedeutet.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurden 1988 die auf die Wohnbebauung "Brückberg" voraussichtlich einwirkenden Geräuschmissionen der geplanten L 332 a rechnerisch ermittelt. Die Untersuchung ergab auf dem "Brückberg" kein Lärmschutzerfordernis.

Bei der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur geplante L 332 a ist sich die Stadt Siegburg bewußt, daß eine Prognose auf der Basis der seit 1990 geltenden "Verkehrslärmschutzverordnung" sowie nach den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS 90“, andere Ergebnisse haben kann. Soweit dadurch Maßnahmen für Lärmschutz erforderlich werden sollten, werden sie bezüglich der L 332 a anerkannt und errichtet.

Da sich aber die Richtlinien sowie Rechts- Berechnungsgrundlagen ebenso ständig verändern bzw. angepaßt werden wie die Entwicklung des Verkehrsaufkommens - ausgelöst auch durch die Zunahme der Bevölkerung – und der jeweilige Stand der Technik, soll eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen erst dann wieder vorgenommen werden, wenn der Zeitpunkt der Durchführung des in Frage kommenden (Bau-) Abschnittes der L 332 a feststeht. Dies ist der Fall, wenn die L 332 a gemäß Landesstraßenausbaugesetz NW aus dem Landesstraßenbedarfsplan als Vorhaben in den Landesstraßenausbauplan aufgenommen wird.

Im Bebauungsplan sind nur die Grenzen der Verkehrsflächen verbindlich eingetragen. Die Eintragung der genauen Abmessung des Fahrbahnausbaus hat nur Hinweischarakter. Dies gilt auch für die Darstellungen in den Beiplänen A und B (Anlage zur Begründung).

Auf diese Weise soll die Planungsabsicht in das Bebauungsplanverfahren eingehen, ohne daß aufgrund der schwierigen Situation im vorhandenen Bestand es notwendig wäre, diese schon zu Aufstellung des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festlegen zu müssen. Da die Ausgestaltung des Straßenraums in die Kompetenz eines öffentlichen Planungsträgers fällt, ist gewährleistet, daß eine Bepflanzung im Sinne des landschaftlichen Fachbeitrags erfolgt.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Im östlichen Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie werden vom Träger der Maßnahme L 332 a, dem Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch den Landschaftsverband Rheinland, durchgeführt.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 44/4 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Gehwege im Bereich Wilhelmstraße (L 332 a)	ca. 55.000,- DM
	=====

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

V. Anlagen

Zu dieser Begründung gehören als Anlage:

Beiplan A: Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn
L 332 a – Innerstädtische Umgehung Siegburg – Vorentwurf –
Lageplan M 1:500
(Blätter Nr. L 3 und L 4)

Beiplan B: Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn L
332 a – Innerstädtische Umgehung Siegburg – Vorentwurf –
Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:500
(Blätter Nr. L 3 und L 4)

Aufgestellt:
Siegburg, den 27.06.1991
Kreisstadt Siegburg
- Abteilung Stadtplanung -

gez. Latsch