B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2/11,
in Kraft getreten am 30.11.1984

(s. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung
vom 18.08.1976 / BGBl I S. 2256, zuletzt geändert
durch Gesetz vom 06.07.1979 BGBl S. 949)

- 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 schwarze unterbrochene Begrenzungslinie gekennzeichnet. Es wird begrenzt durch die Mühlenstraße, die Mauer am Michaelsberg zwischen Mühlenstraße und Mühltorplatz, den Mühltorplatz und die Zufahrt zum Mühltorplatz.

II. Allgemeines

Für das Plangebiet gelten z. Zt. Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 2 aus dem Jahre 1956: Mischgebiet, zweigeschossige geschlossene Bauweise, Bauzeile an der Mühlenstraße in 11 – 14 m Tiefe, im rückwärtigen Gelände private Grünfläche. Verbreiterung der Mühlenstraße. Diese Festsetzungen entsprechen nicht den derzeitigen Ansprüchen an Grundstücksnutzung in Innenstadtbereichen. Die Mehrzahl der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist im Eigentum der Stadt. Es ist seit längerer Zeit vorgesehen, diese Grundstücke einer „herausragenden“ Nutzung zuzuführen bei Verdichtung der Bebauung. Unter anderem deshalb wurde im Flächennutzungsplan der Stadt hier ein Kerngebiet dargestellt und nunmehr im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der städt. Fläche soll ein Hotel für gehobene Ansprüche errichtet werden. Für diesen Komplex ist eine Tiefgarage vorgesehen mit Zufahrt über einen Fuß- und Fahrweg an der Mauer des Michaelsberges. Der v.g. Weg darf als öffentlicher Fußweg genutzt werden. Die derzeitige Breite der Mühlenstraße wird aus kulturhistorischen Gründen beibehalten, die Festschreibung erfolgt durch die festgesetzte Baulinie, an die angebaut werden muß. Diese Festsetzung beruht auf der Ermächtigungsgrundlage des § 103 (1) Nr. 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.12.1960 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Nordrhein-Westfalen 1960 S. 433). An der Bauzeile der Mühlenstraße sind jedoch erdgeschossige Arkaden für die öffentli-

che Nutzung (Fußgängerverkehr) vorgesehen, da die derzeitigen Bürgersteigbreiten teilweise unzureichend sind. Diese Festsetzung soll bei Neubebauung von Grundstücken realisiert werden.

Die Höhen von Gebäuden im südlichen Plangebiet werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlußbebauung und insbesondere des Baudenkmals „Haus auf der Arken“ auf die Höhen der z. Zt. im südlichen Plangebiet vorhandenen Gebäude begrenzt. In Richtung Michaelsberg können höhere Gebäude errichtet werden.

Die Art der Nutzung gem. Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO (Kerngebiet) wird für den Bereich außerhalb der festgesetzten Hotelnutzung aus nachstehend aufgeführten Gründen erweitert bzw. teilweise eingeschränkt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teil eines Kerngebietes in Randlage, dessen Struktur noch stark vom Wohnen geprägt wird. Die Erdgeschosse und z.T. Obergeschosse werden in der Regel geschäftlich und gewerblich genutzt. Im Gebiet sind einige Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. In der Nähe befindet sich das Kreishaus.

Erwünscht ist die Entwicklung zu einem Geschäftsgebiet mit vielfältiger Struktur unter Beibehaltung des Wohnens, um einer Entvölkerung des Gebiets entgegenzuwirken. Deshalb wird im Bebauungsplan die Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Sinne des § 7 (2) 7. BauNVO in den Obergeschossen festgesetzt.

In einem Teil des Plangebiets ist die Ansiedlung eines Hotels vorgesehen. Hier besteht die Gefahr, daß wegen des Hotels Vergnügungsstätten aller Art, Pornoläden etc., sowie Schank- und Speisewirtschaften verstärkt angezogen werden, daß andere Geschäfts- und Gewerbebetriebe aus dem relativ kleinen Plangebiet und seiner Umgebung verdrängt werden und das Niveau erheblich absinkt. Eine derartige Entwicklung wäre dem Bestand des geplanten Hotels für gehobene Ansprüche keineswegs förderlich. Ferner scheint die uneingeschränkte Zulassung von weiteren Betrieben des Beherbergungsgewerbes bedenklich, da auch diese zu einem Umkippen der Gebietsstruktur beisteuern könnte. Deshalb sollen im Bebauungsplangebiet außerhalb des Hotelbereiches Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig und Vergnügungsstätten, Sexshops und Pornoläden unzulässig sein. Die Ansiedlung der letztgenannten Einrichtungen soll auf das Stadtzentrum bzw. auf sonstige Gebiete, in denen derartige Anlagen bereits vorhanden sind, beschränkt bleiben.

Ferner soll die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da die verkehrsmäßige Anbindung des Gebietes für derartige Anlagen völlig unzureichend wäre.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes wurden nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der zum Entwurf hinsichtlich des Nutzungsmaßes eingegangenen Bedenken und Anregungen geringfügig geändert, bzw. korrigiert. Die Grundzüge der Planung wurden davon nicht berührt. Das gemäß § 2a (7) BBauG durchgeführte Beteiligungsverfahren erbrachte keine Bedenken oder Anregungen.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur öffentlichen Nutzung der geplanten Arkadenfläche auf privaten Grundstücken sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Sie sollen auf privater Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes und ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen werden der Stadt bei o.g. Ordnungsmaßnahmen voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

ca. 12.000,00 DM.

Diese Planungsdurchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 22. Juni 1984
Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg

gez. Land