

Kreisstadt Siegburg  
Der Bürgermeister  
- Planungsamt -

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23/4**

in Kraft getreten am 23.12.1998

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997  
in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhalt
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung
- VII. Anlagen
  1. Bauentwurf der Planstraße
  2. Umweltgeologische Untersuchung
  3. Geotechnisches Gutachten

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 23/4 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 10, und zwar den Bereich zwischen Bonner Straße, Hohenzollernstraße, Ludwigstraße, Katharinenstraße (Berliner Platz) und der Trasse der Deutschen Bahn.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene Linie im Plan festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Blättern.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

### **II. Allgemeines**

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 18.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23/4.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche, Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) dar. Geringfügig wurden Flächen für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplan sollen jedoch im unmittelbaren Bereich der Bahntrasse zwei Kerngebiete festgesetzt werden. Damit diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, werden dessen Darstellungen geändert.

Das Verfahren zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den erforderlichen Darstellungen Kerngebiet (MK) und auch der im Bebauungsplan als Planstraße vorgesehene örtliche Hauptverkehrsstraße ist eingeleitet. Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird derzeit die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, daß nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 23/4 im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

### **III. Planinhalt**

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in dem Stadtbereich, der aus folgenden Gründen einer städtebaulichen und verkehrsplanerischen Neuordnung bedarf:

Die Kreisstadt Siegburg ist seit nahezu 140 Jahren über die Schiene von Köln zu erreichen. Die heutige Stadtbahn aus Richtung Bonn endet seit der Jahrhundertwende am Bahnhof. Durch diesen Bahnhof wird als elementarer Bestandteil des europäischen Hochgeschwindigkeitsnetzes und als kürzeste, schnellste und wirtschaftlichste Verbindung zwischen Köln und Frankfurt die Neubaustrecke für den ICE geführt. Diese ist zur Zeit ebenso im Bau wie die neue unterirdisch angelegte Endhaltestelle der Stadtbahn. Bereits jetzt ist der Bahnhofsbereich mit dem bestehenden Busbahnhof der größte ÖPNV-Verknüpfungspunkt des östlich der Bundesstadt Bonn vorgelagerten Raumes. Dies wird durch den ICE-Haltestelle noch gesteigert. Daraus ergeben sich weitreichende Konsequenzen für das städtebauliche Umfeld des Bahnhofsbereiches.

Mit dem 1995 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb hat die Stadt die ersten Voraussetzungen für die folgenden Schritte geschaffen. Durch Ratsbeschluß wurde bestimmt, dass die beste Arbeit dieses Wettbewerbes die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne bilden soll.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23/4 sollen die o.a. Ziele planungsrechtlich sichern. Dazu zählt in erster Linie die Erschließung des neu zu gestaltenden Bahnhofsbereiches auch als Vor- und Abfahrt über eine festgesetzte Verkehrsfläche annähernd in der Lage der heutigen Ladestraße. Diese Planstraße wird - als künftige "Konrad-Adenauer-Allee" - im Flächennutzungsplan durch dessen 40. Änderung entsprechend ihrer Bedeutung als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Damit ist für den Individualverkehr über die Bonner Straße (B 484) und die Anschlußstelle "Siegburg-Zentrum" eine direkte Anbindung an die BAB 560 gegeben. Die daran angrenzenden Baugebiete werden als Misch- bzw. Kerngebiete festgesetzt, damit sich dort die in der BauNVO festgelegten Nutzungsarten mit dem Schwerpunkt "hochwertiges Dienstleistungsgewerbe" entwickeln können. Dabei wird gleichzeitig ein über die Ausnahmeregelung steuerbarer Anteil an Wohnnutzung ermöglicht.

Für die Kerngebiete wird jedoch die Einschränkung festgesetzt, daß Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist, wenn zentrenrelevante Sortimentsgruppen geführt werden sollen. Dies erfolgt, weil nach Abwägung aller Belange der Schutz der Siegburger Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich höher bewertet wird als ein ungebremstes und ungesteuertes Wachstum von Verkaufsflächen im Randbereich der Innenstadt bzw. südwestlich der Bahnlinie.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen einige ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, damit dort die Entwicklung der anderen erlaubten Nutzungsarten mit dem Schwerpunkt der derzeit auch schon bestehenden Wohnnutzung gesichert wird.

Das Maß der Nutzung orientiert sich in den Bereichen Hohenzollern-, Hoch- und Ludwigstraße an der vorhandenen Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für Neubebauungen bzw. Erweiterungen zu schaffen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet und Kerngebiet werden die jeweiligen Obergrenzen für GRZ und GFZ teilweise überschritten. Dies ist erforderlich, damit im Umfeld des ÖPNV-Verknüpfungspunktes intensive Nutzungen in verdichteter Bebauung (= sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und punktuell in städtebaulichen Dominanten ermöglicht werden. Ausgeglichen wird diese Verdichtung durch die Freiräume, die sich durch Bahnanlagen und Verkehrsflächen (Planstraße als Allee, verkehrsberuhigter Berliner Platz) bilden.

Die überbaubare Verkehrsfläche im Kerngebiet des Berliner Platzes wird einschließlich Luftgeschoß zwingend zweigeschossig festgesetzt, damit eine Überbauung in diesem Ausmaß gesichert wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Hohenzollern-/ Bonner Straße werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht erfolgen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß die Bauabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

Für die überbaubaren Flächen zwischen Hohenzollern- und Hochstraße wird geschlossene Bauweise festgesetzt, damit im Hinblick auf die überwiegend geringen Grundstücksbreiten eine praktikable bauliche Nutzung erfolgen kann.

Vor Garagen sollen auf den Grundstücken Einstellplätze von mindestens 5,00 m verbleiben, weil damit der Verkehrsfluß gefördert werden soll.

Die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Verkehrsflächen sind am Berliner Platz und für die daran angrenzenden Straßen als solche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, damit später ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich ist. Den genauen Ausbau legt eine Planung fest, die mit den Anliegern abgestimmt wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen mit der Stadt abgestimmt werden, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung - insbesondere auf den nicht überbaubaren Flächen - die das Umfeld verunstalten kann, unterbleibt.

Als Dachform wird teilweise Satteldach festgesetzt, weil diese einerseits ortstypisch und andererseits im Bestand überwiegend vorhanden ist.

In den Kerngebieten und den Mischgebieten an der Planstraße wird keine Dachform festgesetzt, um bei mehrgeschossigen Neubauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Dies gilt auch für die nur ein- und zweigeschossige Bebauung der Mischgebiete.

Dachaufbauten werden in Bezug auf die Dachlänge und im Bereich über den maximal zulässigen Vollgeschossen eingeschränkt, damit nicht die städtebauliche

Wirkung eines zusätzlichen Vollgeschosses über die maximale Wandhöhe hinaus entsteht.

Mit den eingeschränkten Festsetzungen bezüglich der Gesamtlänge von Dachgauben und Dacheinschnitten soll ebenfalls erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosszahl am Gebäude ablesbar und die Dachlandschaften zum größten Teil erhalten bleiben.

Das Gelände der Schulen an der Hochstraße wird an seinen heutigen Grenzen - mit Ausnahme des Bereiches der Stadtbahntrasse ( in Troglage ) - als " Fläche für den Gemeinbedarf " mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Überbaubare Flächen und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgelegt, damit bei eventuell erforderlichen Vorhaben die Flexibilität gewahrt bleibt.

Für das (städtische) Grundstück an der Ecke Hohenzollern-/Ludwigstraße, für das derzeit noch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22/2 seit 1965 eine Bebauung festgesetzt ist, wird Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Die Fläche ist schon seit Jahrzehnten als Grünanlage gestaltet. Eine Bebauung ist nicht mehr beabsichtigt.

#### **IV. Umweltverträglichkeit**

Schutzgebiete i.S. der Natur- und Landschaftsschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Kennzeichnung der Altstandortflächen sowie die textlichen Festsetzungen dazu erfolgen, damit kontaminierte Bereiche erkannt, beseitigt oder gesichert und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Eingriffsregelung gem. Bundesnaturschutzgesetzes in die Abwägung einbezogen, jedoch dabei dem Belang der verdichteten Misch- und Kerngebietsnutzung an diesem Standort ein höherer Stellenwert eingeräumt und damit zu Gunsten der hier angestrebten städtebaulichen Ziele entschieden.

In diesem Bebauungsplan sollen jedoch gemäß des heutigen ökologischen Standards Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, so dass es insgesamt zu einer Verbesserung kommt.

Dies insbesondere, weil das Plangebiet schon mindestens seit der Jahrhundertwende durch verschiedenste Bahnanlagen und gewerbliche Nutzungen versiegelt ist. Die Grünfläche Ecke Hohenzollern-/Ludwigstraße wird erhalten und ist nicht mehr für eine Bebauung vorgesehen. Durch die Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand wird erhalten, z. B. am Berliner Platz, auf dessen Fläche durch eine spätere Ausbauplanung weitere Bepflanzungen erfolgen werden.

Weitere Baumpflanzungen erfolgen für die Verkehrsflächen der Planstraße (künftige Konrad-Adenauer-Allee) zwischen Bonner- und Mahrstraße. Hier wird durch textliche Festsetzung gesichert, dass die in dem Bauentwurf festgelegten Baumpflanzungen einschließlich Bonner- und Mahrstraße durchgeführt werden.

Dachbegrünungen sind ausdrücklich zulässig, damit eine Verringerung der Abstrahlungsflächen eintreten kann, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Nach eingehender Abwägung werden - über die vorgesehenen textlichen Festsetzungen hinaus - keine weiteren hinsichtlich der Art und Weise der Behandlung des Niederschlagswassers getroffen.

In diese Abwägung wird folgendes miteingestellt:

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet sowohl was die Schmutzwasserfracht als auch das Niederschlagswasser anbezieht, mit eingerechnet.

Eine entsprechende Planung wurde bereits unter Berücksichtigung der laufenden Baumaßnahmen der Deutschen Bahn (ICE), der Stadtbahn und der vorgesehenen Nutzungen erarbeitet.

Im Rahmen der detaillierten Gebäude- und Freiraumplanungen in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf des ersten Preises des Ideenwettbewerbes sind jedoch auch Grünflächen vorgesehen, die für eine Versickerung des Oberflächenwasser herangezogen werden.

## **V. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke gemäß den vorgeschlagenen Grenzen sowie der Verkehrsflächen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

Flächen, die nicht für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, sollen privatisiert werden.

## **VI. Kosten und Finanzierung**

Durch Straßen- und Kanalausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

Grunderwerb ist dafür erforderlich.

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß Ihrem Straßen- und Kanalbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

## VII. Anlagen

1. Bauentwurf Planstraße - Ingenieurbüro Rudolf Goyke - 1997/98
2. Umweltgeologische Untersuchungen - Spitzlei & Jossen - Juli 1998
3. Geotechnisches Gutachten Spitzlei & Jossen - Juli 1998

Aufgestellt:  
Siegburg, den 15.12.1998  
Im Auftrag: