

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 46/2, 1. Änderung

in Kraft getreten am 01.02.1983

(§9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 BGBl. I S. 2256)

- 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 unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46/2, 1. Änderung, wird erforderlich, um der heutigen Entwicklung zu entsprechen.

Der Bebauungsplan Nr. 46/2 wurde am 30.01.1974 rechtsverbindlich und sieht u.a. im rückwärtigen Bereich der Kaiserstraße eine Anliegerstraße vor.

In dem Gebiet wurden durch vorbereitende Untersuchungen nach § 4 StBauFG städtebauliche Mißstände nachgewiesen. Diese sollen u.a. durch eine maßvolle Beseitigung baulicher Anlagen und durch Neubebauung behoben werden. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist die infrastrukturelle Verdichtung des Stadtkernbereiches der Kreisstadt Siegburg in Ergänzung der in der Durchführung befindlichen Stadtkernsaniierungsmaßnahme „Holzgasse“.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt sowohl einen Teil des Sanierungsgebietes „Kaufhausgebiet“ als auch das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Kronprinzenstraße“. Die Satzung über das Sanierungsgebiet „Kronprinzenstraße“ wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung am 06.10.1979 rechtsverbindlich. Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an den bereits neugeordneten Stadtkernbereich Kaiserstraße/Holzgasse.

Geplant ist in dem Sanierungsgebiet die Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Nutzung entsprechend MK-Gebiet. Nach der Änderung ist u.a. vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes östlich der Planstraße herzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist:

- Die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Beseitigung der Hinterhofsituation auf den Grundstücken Nr. 33 bis 49 auf der Ostseite der Kaiserstraße
- Verdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Ortskern.

Zu § 17 Abs. 10, Ziffer 1 BauNVO

Der BP-Entwurf Nr. 46/2, 1. Änderung, enthält ein Gebiet, das bereits seit Jahrhunderten zum eigentlichen Kern der Stadt Siegburg gehört. In Anpassung an diese historische Entwicklung und im Interesse einer einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes sowie einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücke Nr. 33 bis 49 auf der Ostseite der Kaiserstraße, wurde eine 4-geschossige Bauweise mit einer GFZ von 2,4 festgesetzt.

Die Notwendigkeit, die GFZ auf 2,4 festzusetzen, ergibt sich unter anderem auch daraus, daß die Stadt Siegburg zu 63% mit Nutzungsbeschränkungen belegt ist. Eine Entwicklung im Hinblick auf die Zahl der Einwohner und der Arbeitsplätze kann daher überwiegend nur durch Erneuerungsmaßnahmen innerhalb des Bestandes erreicht werden.

Aus städtebaulichen Gründen ist daher die geringfügige Überschreitung der Höchstwerte der GFZ von maximal 2,2 in einem MK-Gebiet mit 4 ausgewiesenen Vollgeschossen auf 2,4 GFZ gerechtfertigt.

Zu § 17 Abs. 10, Ziffer 2 BauNVO

Die geringfügige Überschreitung des Höchstwertes der GFZ wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Im Bereich der Kaiserstraße bis zur Einmündung in die Kronprinzenstraße ist die Erweiterung der Fußgängerzone vorgesehen. Die nur dem Fußgänger vorbehaltenen Flächen werden durch entsprechendes Straßengrün aufgelockert.

Voraussetzung hierzu ist der abschließende Ausbau der Erschließungsstraße (Planstraße) auf einer Länge von noch ca. 60 m. Weiter wird für das Hintergelände zur Kaiserstraße eine geordnete Bebauung ermöglicht. Die Bebauung dieser Fläche ist in Privatinitiative kurzfristig zu erwarten. Im Effekt ergibt das die Beseitigung der Hinterhofsituation zur Kaiserstraße.

Im östlichen Planbereich ist für ein neues Verwaltungsgebäude eine 1-geschossige Tiefgarage vorgesehen, die den Gesamtbedarf von ca. 61 Stellplätzen abdeckt und dazu die Möglich-

keit zur Unterbringung weiterer Plätze für den östlichen Planbereich offenläßt. Die Zu- und Abfahrt ist von der Cecilienstraße über das städt. Grundstück Nr. 4202 vorgesehen.

Die Unterbringung des fließenden und ruhenden Verkehrs ist für den Planbereich des BP-Nr. 46/2, 1.Änderung, gewährleistet.

Der Immissionsschutz wird durch die für die Tiefgarage vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen erreicht.

Außerdem wird die geringfügige Überschreitung des Höchstwertes der GFZ mit der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes, der besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie der Hebung der Wirtschaftskraft begründet.

Zu § 17 Abs. 10, Ziffer 3 BauNVO

Sonstige öffentliche Belange stehen dem BP-Entwurf Nr. 46/2, 1.Änderung, nicht entgegen.

Entgegen der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46/2 ausgewiesenen 5-geschossigen Bauweise als Höchstgrenze (Flachdach) wird aus städtebaulichen Gründen an der Kaiserstraße eine 4-geschossige Bauweise mit Satteldach festgesetzt, um zu erreichen, daß sich bei Neubauten Gesamthöhen bzw. Ausmaß der Baukörper der bestehenden Bausubstanz anpassen. Besonders, weil der weitaus überwiegende Teil des 3 – 3 ½-geschossigen Baubestandes bereits vor der Jahrhundertwende mit den damals sehr hohen Geschoßhöhen errichtet worden ist.

Einige dieser als erhaltenswert anzusehenden Gebäude sind aus bau- und kulturgeschichtlichen Gründen als denkmalwürdige bauliche Anlagen festgesetzt.

Da die GFZ von 2,4 erhalten bleibt, sind für Grundstücke keine Wertminderungen gegeben.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, insbesondere für die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen. Die Ordnungsmaßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Bei Scheitern der Grundstücksverhandlungen soll von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten Planungen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbaukosten ca. 310.000,-- DM

Kanalbaukosten ca. 100.000,-- DM

Kosten der Ordnungsmaßnahmen
(Grunderwerb einschl. Gebäude
und Nebenkosten, Entschädigung
von Miet- und Pachtverhältnissen,
Verlagerung von Betrieben und
öffentl. Einrichtungen, Abbruch-
kosten, sonstige Kosten, z.B.
Bewirtschaftungsverluste)

Gesamt 10.465.000,-- DM

Abzüglich erwar-
teter Erlöse

./2.878.000,-- DM

Gesamtkosten

ca. 7.587.000,-- DM

ca. 7.997.000,-- DM

=====

Zu den voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten in Höhe von 7.997 Mio DM sind Landeszuschüsse zu 90% aus Städtebauförderungsmitteln beantragt. Die Realisierung soll bis 1984/85 erreicht werden.

Aufgestellt:
Siegburg, den 25.01.1982

gez. Land

Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg

Gesehen!
Köln, den 17.01.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Freitag