

# **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 1/3,  
für die textliche Festsetzung als Ergänzung

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

**Gebiet: Annostraße, An der Stadtmauer, Neue Poststraße, Bahnhofstraße**

Die genaue Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan gekennzeichnet.

## **II. Allgemeines**

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 9.7.1987 die textliche Festsetzung

„Im Kerngebiet (MK) sind Spielhallen, Spielcasinos, Sex-Shops (mit und ohne Filmvorführung), Peep Shows und Dirnenunterkünfte im Sinne von § 7 Abs. 2 Ziff. 2 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in erdgeschossigen Lagen nicht zulässig. In anderen Geschoßlagen sind sie nur ausnahmsweise zulässig. Dort können sie zugelassen werden, sofern sie nicht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen oder von ihnen keine Belastungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.“

Diese geplante Festsetzung wird wie folgt begründet:

Der Planbereich gehört zu den ältesten Gebieten der Stadt Siegburg.

Kaiserstraße, Bahnhofstraße und Annostraße gelten als mittelalterliche Straßenzüge (s. Otto Treptow „Untersuchungen zur Topographie der Stadt Siegburg“, aus „Die Stadt in der Europäischen Geschichte“ sowie „Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müffling 1803-1820“)

Als historisch gewachsenes Gemeinwesen ist die Kreisstadt Siegburg Handels- und Dienstleistungszentrum mit einer überdurchschnittlichen Infrastruktur.

Mit erheblichen finanziellen Mitteln sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Begünstigt durch neue Umgehungsstraßen ist im Stadtzentrum eine Fußgängerzone geschaffen worden, die gemäß dem sein 1981 vorliegenden Verkehrskonzept nach ihrer endgültigen Fertigstellung vom Bahnhof über die Neue Poststraße zum Markt verlaufen und sich über die Kaiserstraße bis zu deren Kreuzung mit der Johannes- und Heinrichstraße fortsetzen soll.

Sie würden sich außerdem als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches darstellen, zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust von Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe führen und damit die Vorteile der Einrichtung von Fußgängerzonen erheblich mindern. Dies vor allem, weil gerade eine vielfältige Branchen- und Sortimentszusammensetzung der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Geschäfte für die Attraktivität eines Einzugsbereiches entscheidend ist.

Angesichts dessen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente (textliche Festsetzungen) nicht gegeben und es besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung entgegenzutreten. Die gem. § 1 BauNVO geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist damit gegeben. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar, zumal einzelne Vorhaben in anderen als erdgeschossigen Lagen weiterhin ausnahmsweise zulässig sind.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier zusätzlich gegeben, weil im Kerngebiet des Planbereichs noch Wohnnutzung vorhanden ist, die auch künftig durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig sein wird.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier weiterhin gegeben durch die unmittelbar benachbarten denkmalgeschützten Gebäude wie das Humperdinckhaus (künftig Stadtmuseum).

### **III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **IV. Kosten und Finanzierung**

Bei Durchführung der Planung entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

aufgestellt:  
Siegburg, den 16.6.1987

gez. Land  
Planungsamt der  
Kreisstadt Siegburg