

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 44/2,
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. 44/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6, und zwar den Bereich beiderseits der Wilhelmstraße von der Kreuzung mit Friedrich-Ebert-Straße/von Stephan-Straße bis zum westlichen Ende der Kastanienstraße.

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:

An der Nordseite der Wilhelmstraße "Gewerbliche Baufläche" (G), an der Südseite der Wilhelmstraße ab von Stephan-Straße "Wohnbaufläche" (W), "Fläche für Gemeinbedarf" (Arbeitsamt), "Gewerbliche Baufläche" (G) und "Industriegebiet" (GI).

Auf der Linie der Wilhelmstraße ist die Trasse der L 332 a (Landstraße) als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

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. 44/2. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit - mit Ausnahme des Abschnittes zwischen von Stephan-Straße, Wilhelmstraße und Werkstraße - von gewerblichen

Nutzungen geprägt. Alle Nutzungsarten und die Fläche für den Gemeinbedarf sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit folgenden Ausnahmen:

Für das Mischgebiet (MI) an der Kreuzung Wilhelmstraße/von Stephan-Straße (neben der Fläche für den Gemeinbedarf) stellt der Flächennutzungsplan "W" dar. Die Festsetzung MI ist jedoch städtebaulich vertretbarer als ein Wohngebiet in diesem Bereich. Dabei wird davon ausgegangen, daß hierfür der Verfahrensaufwand für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist. Für das gegenüberliegende MI stellt der Flächennutzungsplan noch "Fläche für den Gemeinbedarf-Schule" dar. Hier ist jedoch schon das Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung MI eingeleitet.

Für das WA werden Art und Maß der baulichen Nutzung praktisch nur festgeschrieben, da hier keine Veränderungen angestrebt werden.

In den Mischgebieten im Kreuzungsbereich sollen neben dem Wohnen auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen möglich sein, bevorzugt jedoch in den Erdgeschossen. Deshalb wird bei der Grundflächenzahl (GRZ) die in §17 (1) Spalte 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verordnete Obergrenze gem. § 17 (3) BauNVO ebenso überschritten, wie die Obergrenzen für die Geschößflächenzahl (GFZ) in Spalte 3.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Innenstadtbereich schon vorhandenen Dichten zu berücksichtigen sind. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da jeweils nach drei Richtungen genügend Abstandsflächen vorhanden sind. Der Bereich war teilweise schon vor der Jahrhundertwende bebaut.

Die Aufweitung der Bebauung im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße/Friedrich-Ebert-Straße/von Stephan-Straße erfolgt aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen. Einerseits sollen Sichträume und Kurvenradien verbessert werden, andererseits wird in Abstimmung mit dem aus der Umweltverträglichkeitsprüfung resultierenden landschaftspflegerischen Begleitplan (als Beispiel B Anlage zur Begründung) ein baulich abgestufter und bepflanzter städtebaulicher Raum angestrebt. Bei guter baulicher Ausnutzung kann hier eine attraktive gegliederte Bebauung entstehen.

Für die Baugebiete "Gewerbegebiet" (GE) und "Industriegebiet" (GI) werden durch textliche Festsetzungen Abstufungen vorgenommen, die auf den einzelnen Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 31.03.1990 aufbauen. Diese Einschränkungen erfolgen zum Schutz bestehender Wohnnutzung auf dem nördlich gelegenen "Brückberg".

Die Dachform wird nur für das GE an der Kastanienstraße und für das GE an der Ecke Wilhelmstraße/Friedrich-Ebert-Straße festgesetzt. Dies erfolgt aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen (z.B. Wohnnutzung nördlich der Kastanienstraße). Im verbleibenden GE und im GI wird keine Dachform festgesetzt, um bei gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der Geschößhöhen nicht erfolgen kann. Dabei wird die für GE bautechnisch geringstmögliche Wandhöhe für das Gebiet zwischen Wilhelmstraße und Kastanienstraße festgesetzt, damit die außerhalb des Plangebietes liegenden Baudenkmale Kastanienstraße 2-4, 6-8 und 10-12 nicht untergeordnet wirken. Zugunsten der Wohnnutzung in jenen Gebäuden wird für dieses GE die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, damit eine entsprechend hohe Abschirmung zur künftigen L 332 a entstehen kann.

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.

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im GE und im GI wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschöbshöhen benötigen bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen bzw. die im GE zulässige Wohnnutzung dort errichten können.

Vor Garagen sollen auf den Grundstücken Einstellplätze von mindestens 5,00 m verbleiben, weil insbesondere auf der Wilhelmstraße als künftige L 332 a der Verkehrsfluß gefördert werden soll.

Die Festsetzung hinsichtlich des Bestandschutzes für die Gebäude Wilhelmstraße 148 und 159 wurde vorgenommen, weil die vorhandene Bausubstanz vorläufig bei der Verkehrsplanung berücksichtigt werden kann. Da jedoch die beiden gegenüberliegenden Gebäude jedoch einen gewissen Engpaß für die Verkehrsfläche der künftigen L 332 a (Wilhelmstraße) bedeuten, soll zumindest langfristig eine Verbreiterung der Straße möglich sein.

Da in Siegburg ein ausgesprochener Mangel an Gewerbeflächen herrscht, soll zumindest das GI produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben. Einzelhandelsbetriebe, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, werden aber auch deshalb für nur ausnahmsweise zulässig erklärt, damit die in der Innenstadt entwickelte Struktur geschützt wird. Dies vor allem, weil dort mit erheblichen finanziellen Mitteln städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Für die Gewerbegebiete (GE) wird 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.

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. Im Plangebiet hier insbesondere im Bereich der Kreuzung mit der Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße 8), die verkehrsgerecht ausgebaut werden soll.

Dadurch wird der Anschnitt des Eckhauses Nr. 144 (Vollmars Eck) und die Rücknahme der Bauflucht des danebenliegenden Hauses Nr. 146 erforderlich.

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 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) 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.

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

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 Pflanzung der Räume im Sinne des landschaftlichen Fachbeitrags erfolgt.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Im Kreuzungsbereich Wilhelmstraße mit Friedrich-Ebert-Straße/von Stephan-Straße 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. 44/2 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Gehwege im Bereich Wilhelm-Straße (L 332 a)

ca. 80.000,- DM
=====

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

V. Anlagen

Beiplan A: Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn
L 332 a – Innerstädtische Umgehung Siegburg – Vorentwurf – Lageplan M 1:500
(Blätter Nr. L 5 und L 6)

Beiplan B: Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn L
332 a – Innerstädtische Umgehung Siegburg – Vorentwurf Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:500
(Blätter Nr. L 5 und L 6)

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

gez. Latsch