

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 44/3
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. 44/3 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 6 und zwar den Bereich zwischen Mühlengraben und Industriestraße.

Im Plan ist 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:

Beiderseits der Wilhelmstraße "Gewerbliche Baufläche" (G) sowie an der Nordseite der Industriestraße "Industriegebiet" (GI). Der Mühlengraben ist als Wasserfläche dargestellt.

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. 44/3. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit von gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Alle Nutzungsarten sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit folgender Ausnahme:

Bei der Grünfläche wird teilweise statt der Zweckbestimmung "Parkanlage" im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung "Naturbelassener Grünbereich" im Bebauungsplan festgesetzt, damit sich dort eine natürliche Fauna und Flora entwickeln kann.

Für das im östlichen Plangebiet südlich der Wilhelmstraße festzusetzende "Gewerbegebiet" (GE) stellt der Flächennutzungsplan "Industriegebiet" (GI) dar. Die geplante Festsetzung GE für eine Grundstückstiefe ist jedoch städtebaulich zu vertreten – auch in Übereinstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Bonn -, weil eine GI-Nutzung sonst zu nahe an die Wohnnutzung auf dem Brückberg heranrückt. Es wird davon ausgegangen, daß hierfür der Verfahrensaufwand für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Für die Baugebiete GE und GI werden durch textliche Festsetzungen Abstufungen vorgenommen, die auf den einzelnen Abstandsklassen der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 aufbauen. Diese Einschränkungen erfolgen zum Schutz bestehender Wohnnutzungen auf dem nördlich gelegenen "Brückberg".

Hierbei wird jedoch eine Ausnahmeregelung getroffen, damit beim Vorliegen der in der entsprechenden textlichen Festsetzung aufgeführten Voraussetzungen die Gewerbegebiete nicht über das notwendige Maß hinaus eingeschränkt werden und die Eigenart der Baugebiete gewahrt bleibt.

Im 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 Geschoßhöhen nicht erfolgen kann.

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschoßhöhen benötigen, bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen, bzw. die im GE zulässige Wohnnutzung dort errichten können. Deshalb soll ein 3. Vollgeschoß auch nur 2.75 hoch sein.

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.

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 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 das Gewerbegebiet (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.

Die im Plan auf Veranlassung der Begünstigten (Gas: Ruhrgas AG, Essen; Hochspannung: RWE AG, Essen) nachrichtlich übernommenen Führungen der Hauptversorgungsleitungen und die dafür festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, überlagern sich teilweise mit festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. anderen Nutzungen. Dies erfolgt deshalb, um im Baugenehmigungsverfahren - gegebenenfalls mit Auflagen der Begünstigten - eine Bebauung bzw. eine Durchführung der Festsetzungen zu ermöglichen.

Von den festgesetzten Verkehrsflächen hat die Wilhelmstraße als künftige Landstraße 332 a (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) sowie auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV Rheinland 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 Lärmschutzerfordernis.

Bei der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur geplanten 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 Bepflanzung im Sinne des landschaftlichen Fachbeitrags erfolgt.

III. Bodenordnende Maßnahmen

In Verbindung mit der Entwidmung des verbindenden Straßenstücks zwischen Wilhelmstraße und Industriestraße sind geringfügige Maßnahmen erforderlich. Sie werden von der Stadt zusammen mit eventuell beteiligten Anliegern auf freiwilliger Basis durchgeführt.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 44/3 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Gehwege im Bereich Wilhelmstraße (L 332 a)	ca. 130.000,- 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 4 und L 5)

Beiplan B: Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn L 332 a – Innerstädtische Umgehung Siegburg – Vorentwurf – Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:500
(Blätter Nr. L 4 und L 5)

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

gez. Latsch