

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2/4,
in Kraft getreten am 10.12.1982

(s. § 9 Abs. 8 des Bundesgesetzes i.d.
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

Für das Planungsgebiet gelten z. Zt. planungsrechtliche Vorschriften eines Bebauungsplanes, der ebenfalls die Ordnungsnummer 2/4 trägt. Wesentliche Planfestsetzung:

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Kultur- und Bildungszentrum) IV –GRZ 1,0, kleinere Flächen sind als MK festgesetzt, und nach Textteil sollen PKW-Einstellplätze in Tiefgeschossen vorgesehen werden. Diese Planung ist bei der derzeitigen Finanzlage der Stadt Siegburg nicht mehr realisierbar. Da andererseits die Schaffung von PKW-Einstellplätzen in einer Tiefgarage und die Nutzung des Plangebietes als Geschäfts- und Wohnbereich wegen des erforderlichen Ausbaues der Innenstadt als Einkaufszentrum dringend notwendig ist, soll die Nutzung des Gebietes als Kerngebiet mit Tiefgaragenanlage durch Aufstellung des neuen Bebauungsplanes gesichert werden. Das Plangebiet liegt im Kerngebiet der Stadt und wird von historischen Straßen sowie dem Marktplatz und dem Kirchplatz St. Servatius mit historischen Gebäuden begrenzt. Zur Bebauung und städtebaulichen Gestaltung soll das ca. 3.000 qm große städtische Grundstück zwischen den v.g. Anlagen freigegeben werden. Bei der Bebauung ist die vorgesehene historische Situation zu berücksichtigen.

Vorgesehen ist die annähernde Erhaltung der derzeitigen Straßenbreiten an Mühlenstraße, Zeughausstraße und Griesgasse, deshalb wurden hier gem. § 103 Abs. 1 Ziffer 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes verminderte Abstandsflächen festgesetzt. An die vorhandene Bebauung an der Grenze des Kirchplatzes dagegen soll weitgehendst angebaut werden, ähnlich der historischen Situation. Deshalb sollen hier teilweise, falls zur Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich, noch geringere, einer Atriumbauweise entsprechende Abstände zugelassen werden. Vorgesehen ist eine Straßenrandbebauung (im Blockinnenbereich teilweise vorgezogene Baukörper zwecks Hofbildung) unter Ausnutzung des Geländegefälles von Nordost nach Südwest mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden, wobei letztere straßenseitig nur viergeschossig in Erscheinung treten dürfen.

Unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Plangebietes soll die Neubebauung in kleinmaßstäblicher, differenzierter Bauweise und mit abwechslungsreicher Dachlandschaft erfolgen. Zur Betonung des Altstadtcharakters sollen Passagen und hofbildende fußläufige Innenräume beitragen, die der öffentlichen Nutzung dienen.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 2/4 enthält Festsetzungen im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrsflächen.

Im Rahmen der Abwägung der zum Planentwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden die Bauflächen am Blockinnenbereich erweitert, so daß die Errichtung von Hochbauten auf den Stützenkonstruktionen der Tiefgarage ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Um einer zu starken Einengung des Innenbereiches entgegenzuwirken, werden Bauflächen am nördlichen Blockbereich etwas verschoben, bzw. reduziert, andere entfallen vollständig. Ferner werden Traufhöhen, Dachneigungen und Dachausbauten verringert.

Die an der Zeughausstraße bisher vorgesehene Passagen entfällt, da der Fußgängerverkehr auf die Aufstellspur der Tiefgarage zugeführt werden würde. Stattdessen wird eine Passage vom südlichen Blockbereich zur Mühlenstraße geschaffen und die bisher an der Mühlenstraße weiter nördlich vorgesehene kann entfallen.

Ein Sichtdurchbruch zur Zeughausstraße wird über Grundstücksverträge hergestellt.

Grundflächen- (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) wurden im Plan nicht festgesetzt, da die überbaubaren Flächen relativ eng begrenzt festgesetzt wurden und die darin möglichen Baukörper an öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Größere Grundstücksflächen als Basis zum Ansatz von GRZ und GFZ sind somit nicht vorhanden. Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes auf dem städtischen Grundstück können jedoch theoretische Werte dienen, die auf das Gesamtgrundstück zwischen den angrenzenden Straßen bezogen werden (also einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen im Blockinnenbereich).

Danach beträgt die GRZ 0,67; die GFZ 2,9. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte sind:

GRZ 1,0 und GFZ im Mittel 2,1. Bei den Planfestsetzungen wurden diese Werte mit den theoretischen anzusetzenden also hinsichtlich GRZ unterschritten und GFZ überschritten. Die Überschreitung der letzteren kann durch die Unterschreitung der GRZ und damit Schaffung von öffentlichen, der Allgemeinheit zugänglichen Freiräumen und Bewegungsflächen als ausgeglichen betrachtet werden.

Unabhängig davon wäre die Überschreitung der GFZ im Sinne des § 17 Abs. 10 BauNVO gerechtfertigt, da die Planfestsetzungen der Herstellung des städtebaulich erwünschten Ortbildes dienen und die in der Umgebung vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in dem Umfang vorhanden sind, daß die vorgesehene Nutzung im Plangebiet zulässig ist.

Im Bereich der städtischen Grundstücks (sonstige Flächen sind bereits bebaut) soll zwecks Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten ein hoher Wohnungsanteil errichtet werden, ggf. über Grundstücksverträge. Z.ZT wird mit ca. 50% der Geschosßflächen gerechnet.

III. Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Derartige Maßnahmen kommen im wesentlichen für den Bereich des ca. 3.000 qm großen städtischen Grundstücks in Betracht, und zwar zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und zur Privatisierung der überbaubaren Flächen. Letztere sollen einem Bauträger übertragen und in Abstimmung mit der Stadt durchgeführt werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten wurden überschlägig ermittelt und betragen für:

Erschließungsmaßnahmen	750.000,- DM
Tiefgarage als kommunale Gemeinschaftseinrichtung Mit ca. 220 Plätzen	<u>5.500.000,- DM</u>
	6.250.000,- DM

Die Kosten der Tiefgaragenanlage sollen über die Erlöse aus der Privatisierung der Bauflächen und durch Ablösebeträge (§ 64 Abs. 7 BauO NW) abgedeckt werden.

Aufgestellt
Siegburg, den 04.05.1982

gez. Land
Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg