B E G R Ü N D U N G

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/6 a,
in Kraft getreten am 04.02.1975

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.2.1974 beschlossen, für das Gebiet

„zwischen Marktplatz und Kirchplatz/
Mühlenstraße und östlichem Hühnermarkt“

den Bebauungsplan Nr. 2/6 a aufzustellen.

Das Gebiet ist ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 2/6, dessen Planaufstellung am 4.11.1971 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.
Der Bebauungsplan-Entwurf, der in der Zeit vom 1.9.1972 bis 3.10.1973 öffentlich ausgelegen hat, konnte nicht zum Satzungsbeschluß geführt werden.
Die zum Planentwurf von Betroffenen erhobenen Bedenken können als zum Teil begründet gelten.
Da durch entsprechende Planänderungen die Grundzüge der Planung berührt würden, wäre eine erneute Offenlegung des Planentwurfs Nr. 2/6 erforderlich.
Zwischenzeitlich sind durch die Errichtung eines Gebäudes im westlichen Bereich des Plangebietes Nr. 2/6 Probleme hinsichtlich möglicher Anschlußbebauung entstanden, die eingehend geprüft und in Abstimmung mit dem Landeskonservator gelöst werden müssen.
Es ist deshalb beabsichtigt, den Planbereich Nr. 2/6 in zwei Planabschnitten zu erfassen und die entsprechenden Bebauungspläne erneut aufzustellen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf Nr. 2/6 a soll der von den vorgenannten Problemen nicht betroffene Bereich als erster Planabschnitt planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Gebiet gelten z. Zt. die Ausweisungen des Durchführungsplanes Nr. 2, der im Jahre 1956 rechtskräftig wurde.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/6 a ist notwendig, da die Ausweisungen des Durchführungsplanes nicht heutigen Vorstellungen entsprechen.

Das Plangebiet liegt im historischen Kern der Stadt Siegburg zwischen Marktplatz und Kirchplatz mit der Kirche St. Servatius. Die Kirchgasse ist wesentliches Element dieser historischen Situation und als Verbindung zwischen den o.g. Plätzen mit ihren derzeitigen Fluchtlinien bis ins 14. Jahrhundert nachweisbar (s. O. Treptow „Untersuchungen zur Topographie der Stadt Siegburg“).
Das gesamte historische Ensemble - im Zusammenhang mit der noch vorhandenen historischen weiteren Bebauung an Kirch- und Marktplatz einzigartig im Stadtbild Siegburgs - soll in seiner Art erhalten bleiben, die Kirchgasse als „Historische Straße“ gesichert werden.
Mit den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2/6a wird, wie aus der Planunterlage ersichtlich, weitgehendst Bestand gesichert.
Auf dem Flurstück Nr. 3987 stand bis zum Jahre 1972 ebenfalls ein dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach. Das Flurstück soll in ähnlicher Art wieder bebaut werden, um den ursprünglichen Maßstab und Charakter des Stadtbildes am Marktplatz wiederherzustellen.

Bei der festgesetzten 100 %igen Grundstücksbebauung werden die nach § 17 (1) der Baunutzungsverordnung zulässigen Geschoßflächenzahlen überschritten und die gemäß Abstandsflächenverordnung erforderliche Abstandsfläche unterschritten.

Die Kirchgasse ist nach heutigen Maßstäben keine Straße, sondern ein Wohn-, bzw. Erschließungsweg.
Bei einer Neubebauung der Grundstücke soll an der Kirchgasse ein ausreichender Brandschutz durch entsprechende Baukonstruktionen in Absprache mit dem Baudezernat gewährleistet werden.

Durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 2/6 a soll die Geschlossenheit des verhältnismäßig kleinen Bebauungsbereiches als historische Anlage gesichert werden. Aus vorgenannten städtebaulichen Gründen ist gemäß § 17, Abs. 9, Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung die Überschreitung der Geschoßflächenzahl und die Unterschreitung der Abstandsflächen erforderlich und gerechtfertigt.

In dem überwiegend gewerblich genutzten Plangebiet sind auch bei der vorgesehenen Bebauung einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gemäß § 17, Abs. 9, Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung gesichert:
Die Lage des Plangebiets im Stadtkern und Einkaufszentrum zwischen Kirchplatz und Marktplatz (Teil der geplanten Fußgängerzone) bietet günstigste Kommunikationsbedingungen jeder Art, der nahe gelegene Michaelsberg (Entfernung i. Mi. 80 m) als große zusammenhängende Grünanlage entsprechenden Ausgleich zu der vorgesehenen konzentrierten Bebauung.

Im Planbereich Nr. 2/4 (nachrichtlich im Planentwurf Nr. 2/6 a dargestellt) am Kirchplatz wird das geplante Kultur- und Bildungszentrum weitere Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bieten.
Unter diesem Zentrum sind Tiefgaragenanlagen vorgesehen, die u.a. den Anliegern zur Verfügung stehen sollen.
Auf Parkflächen im Planbereich Nr. 2/6 a kann deshalb verzichtet werden; *)

Sonstige öffentliche Belange (§ 17, Abs. 9, Ziffer 3 der Baunutzungsverordnung) stehen den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 2/6 a nicht entgegen.

Der Stadt Siegburg werden unter Zugrundelegung der zur Zeit geltenden Preise und ohne Berücksichtigung der Anliegerleistungen für die städtebauliche Maßnahme folgende Kosten entstehen:

Grunderwerbkosten	: - - -	DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsflächen	: ca. 20.000	DM
Kanalbaukosten	: - - -	DM
Insgesamt	: ca. 20.000	DM

Aufgestellt:
Siegburg, den 24.1.1974
Stadtplanungsamt

gez. Land

Ergänzung gemäß Beschluß des Rates der Stadt Siegburg vom 23. Juli 1974:

*) „insbesondere unter Berücksichtigung der zu erhaltenden bzw. wiederherzustellenden besonderen städtebaulichen Situation.

Zudem liegt das Plangebiet im Bereich der von der Stadt Siegburg geplanten Fußgängerzone, deren Eröffnung im August d. J. vorgesehen ist. Der Markt, und damit der größere Teil des Plangebietes wird von fließendem und ruhendem Verkehr entlastet.“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2/6a der Stadt Siegburg

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Siegburg vom .....7.2..... 1974 aufgestellt worden.

Siegburg, den .....15.2..... 1974

..... (Siegel) .....
Bürgermeister Ratsmitglied

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom ..19.3.... bis einschließlich ..19.4..... 1974 öffentlich ausgelegen.

Siegburg, den ...25.7..... 1974

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

Diese Begründung hat bei der Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Bundesbaugesetz vorgelegen.

Köln, den 197

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

(Siegel)

.....