Kreisstadt Siegburg
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43/1

in Kraft getreten am 05.04.2006

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 in der zur Zeit geltenden Fassung)

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Allgemeines
- III. Planinhaltsziele und Zwecke der Planung
- IV. Umweltverträglichkeit
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
- VI. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 43/1 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, und zwar den Bereich zwischen der Weierstraße, der Trasse der ehemaligen Bahnlinie Siegburg Lohmar, der Bambergstraße und der östlichen Randbebauung der Kempstraße.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine graue Linie im Plan festgesetzt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1 : 5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloss am 25.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/1 und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“ und am Rand des im Flächennutzungsplan (FP) der Stadt als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichneten Bereiches.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbaufläche (W) und Fläche für den Gemeinbedarf für Kirche und kirchliche Einrichtungen dar. Diese Nutzungen prägen auch tatsächlich das Plangebiet.

Die Festsetzungen des BP werden aus den Darstellungen des FP entwickelt, mit Ausnahme der auf der ehemaligen Bahntrasse vorgesehenen Verkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg.

Für diese Trasse ist im FP die nachrichtliche Übernahme „Fläche für Bahnanlagen“ eingetragen. Hierfür ist jedoch bereits das Verfahren für die 50. Änderung des FP eingeleitet, in der für die Trasse eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt wird. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, dass der BP bei seiner Bekanntmachung aus den künftigen Darstellungen des FP entwickelt sein wird (§ 8, Abs. 3, Satz 2 BauGB).

Vom Maß der baulichen Nutzung her wird das Plangebiet u.a. durch die geschlossene dreigeschossige Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich um ehemalige Besatzungsbauten in der Weier-, Hansen-, Bamberg- und Kempstraße. Sie wurden 1922/23 für die in Siegburg stationierten französischen Besatzungstruppen errichtet, die diese auch bis zum Abzug aus Siegburg im Jahre 1926 bewohnten. Sie sind einerseits in U-Form und andererseits in L-Form die in Längsrichtung des Kirchplatzes begrenzende Bebauung und bilden mit der Nordschule im Norden und dem St. Josef-Haus im Nordosten eine fast geschlossene U-förmige Platzumrahmung, die nur von der Weierstraße einen freien, von o.g. Bauten umgrenzten Blick auf den Platz mit der Kirche im Zentrum zulässt. Diese Funktion der Platzbegrenzung ist heute zwar durch die neuzeitliche Platzgestaltung und –bepflanzung nicht mehr ganz so eindeutig und dominant erlebbar, aber immer noch eine städtebauliche Besonderheit, die durch die Originalität der ehemaligen Besatzungsbauten unterstrichen wird.

Die dreigeschossige Bebauung ist durch ihre Vorbauten, flachen Risaliten, Giebelhäuser, Eckloggien, ihrem Altan, den Lukarnen (Zwerchhäuser), Gauben, Dachformen, Gesimsen und Stuckausbildungen zwar unterschiedlich im Detail, aber in strenger Symmetrie und gleicher Formensprache gestaltet und als Einheit deutlich bau- und zeitgleich erkenntlich. Bei der Gestaltung hat man sich durchaus einer zeittypischen historisierenden und traditionellen Formensprache bedient.

Im Detail sind zusätzlich hervorzuheben: die Eingangsbetonung mit Halbsäulenvorlagen, die schlichte Putzrahmung der neuzeitlichen Fenster, die Fruchtstuckmotive, Stuckkassetten, kleine Stuckrosetten, Pilaster, die geschweiften Giebel über den Giebelhäusern, die verschieferten Dachgauben und die abgestimmte aber einheitliche Farbgestaltung des gesamten Gebäudekomplexes.

Die Häuser werden z.Zt. in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Von den neuen Eigentümern bestehen teilweise Bestrebungen, individuelle bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Um die Ensemble-Wirkung zu erhalten, hatte die Verwaltung angeregt, die Häuser, zumindest die Fassaden, unter Denkmalschutz zu stellen. Dieses Anliegen hat das Rheinische Amt für Denkmalpflege jedoch abgelehnt.

Weiterhin gibt es Bestrebungen, in den rückwärtigen Innenbereichen Stellplätze oder Carports zu errichten. Die Stadt hat jedoch das städtebauliche Interesse, diese Innenbereiche im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

Aus den vorgenannten Gründen wird ein Planbedürfnis gesehen. Deshalb soll mit entsprechend formulierten Zielen der Bebauungsplan Nr. 43/1 aufgestellt werden.

Aufgrund der Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung (bei Veränderungen) enthält dieser BP eine Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Bezeichnung eines Gebietes zur Erhaltung seiner städtebaulichen Eigenart und Gestaltung) und eine Gestaltungssatzung gem. § 86 (2) Nr. 1 und (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung bei Veränderungen und zu Werbeanlagen).

Aus praktischen Gründen besteht der Bebauungsplan aus Blatt 1 (Plan mit zeichnerischen Festsetzungen) und Blatt 2 (textliche Festsetzungen, Hinweise und dazugehörige Zeichnungen).

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Erhaltung und Gestaltung

Alle Festsetzungen hinsichtlich der Wohngebäude erfolgen für das Ziel, die das Ortsbild prägenden straßen- und platzbegrenzenden Gebäudeensembles um ihrer städtebaulichen Qualität willen festzuschreiben.

Die Sicherung dieses Zieles durch einen BP ist erforderlich, weil im Benehmen mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege (RafD) und dessen Bewertungskommission das Bestreben der Stadt, eine Unterschutzstellung gem. Denkmalschutzgesetz NRW zu erreichen, nicht mit den Voraussetzungen i. S. dieses Gesetzes in Einklang zu bringen war.

Ausgelöst durch die begonnene Aufteilung in Wohneigentum und damit verbundene Anfragen und Anträge zu baulichen Veränderungen – auch nicht genehmigungspflichtigen – sollen diese verhindert bzw. gestalterisch gesteuert werden. Deshalb ist eine planungsrechtliche Sicherung, durch einen BP, gestützt auf § 1 (5) Satz 2, Nr. 5 BauGB und zusätzlich mit den Möglichkeiten nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB (Erhaltung) und § 86 BauO NRW (Gestaltung bei Veränderungen, Werbeanlagen) erforderlich.

Dieses Ziel ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange als gerechtfertigt und zum Wohl der Allgemeinheit als zumutbar anzusehen. Im übrigen ergaben sich durch Äußerungen auf der als Anhörung durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB allgemein Zustimmung und Verständnis für die geplanten Maßnahmen.

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Gestaltung basieren auf folgender Konzeption:

Erhalten werden soll die städtebauliche Wirkung des Gesamt-Ensembles zu den öffentlichen Straßenräumen. Daher wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Veränderungsmöglichkeiten im Bereich der Straßenansichten sehr eng gefasst. Ziel ist hier, die Kubatur und Fassadenoptik zu erhalten, daher sind im Dachgeschoss nur Maßnahmen zulässig, die eine Veränderung der Geometrie nicht bewirken.

Aufgrund der städtebaulich anderen Bewertung der Gebäuderückseiten und um den Nutzern Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern werden dort, insbesondere für

die Dachgeschosse, Ausbaumöglichkeiten geboten. Damit sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, die sich architektonisch in die vorhandenen Fassadenstrukturen einfügen.

Die Rückseiten der Gebäude an der Kempstraße bis Ecke Weierstraße sind nach Osten ausgerichtet.

Um den Nachteil dieser besonderen Situation für die Wohnnutzung auszugleichen, werden hier für neue Gebäudeteile in den Dachgeschossen und Spitzböden weitreichendere Festsetzungen getroffen als für die nach Westen ausgerichteten Rückseiten.

Art der baulichen Nutzung:

Die aus dem FP entwickelte Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) dient dem Ziel, den Charakter der ausschließlichen Wohnnutzung in diesem „Viertel“ weiterhin zu erhalten. Aus dem gleichen Grund sollen die Nutzungen gem. § 3 (3) Nr. 1 Bau NVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für die Kirche und deren weitere Einrichtungen dienen diesen traditionell schon lange bestehenden Nutzungen.

Nutzungen gem. § 13 Bau NVO (freie Berufe) sind zulässig und mit der Wohnnutzung vereinbar.

Maß der baulichen Nutzung:

Dieses Maß wird zeichnerisch durch die enggefassten Baugrenzen und textlich durch die Festschreibung der bestehenden Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhen festgesetzt, um das o.a. Planungsziel zu sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch als Grundflächen der baulichen Anlagen.

Die geringfügigen baulichen Erweiterungen – zeichnerisch und textlich festgesetzt – werden auf die Bereiche der vorhandenen Loggien beschränkt und sollen eine heute zeitgemäße Wohnqualität durch die Errichtung von Wintergärten, Terrassen, Freisitzen u.a. ermöglichen.

Verkehr

Auf der ehemaligen Bahntrasse im westlichen Planbereich wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit begleitendem Grünstreifen festgesetzt. Dieses Planungsziel besteht durch politischen Beschluss für die gesamte ehemalige Trasse von der Stadtgrenze mit der Stadt Lohmar (mit dieser abgestimmt) bis zur Abzweigung Anschlussgleis Siegwerk. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung (Baurecht) für die vorgesehene abschnittsweise Realisierung dieses Zieles.

Die rückwärtigen Gärten sollen von baulichen Anlagen für Stellplätze / Garagen freigehalten werden. Dies ist ein schon länger bestehendes grundsätzliches Bestreben der Stadt. Damit soll eine ruhige Wohnqualität gewährleistet und begrünte Flächen als hausnahe Erholungsbereiche geschützt werden.

Bedingt durch die umfangreiche geschlossene Bebauung der 20er-Jahre des vorigen Jahrhunderts besteht im Planbereich jedoch ein Parkplatzdefizit. Dieses soll gemildert werden durch die Festsetzung einzelner Flächen für Stellplätze. Sie werden begrenzt auf die vorhandene Bautiefe und auf dieser Linie abgegrenzt durch Pflanzflächen zur Abschirmung der Gärten. Darüber hinaus werden im Bereich der ehemaligen Bahntrasse öffentliche Stellplatzflächen festgesetzt.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i. S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen für das Plangebiet nicht.

Die Planung wirkt sich auf die Belange der Umweltverträglichkeit nicht aus, da die Bereiche der neu festgesetzten Verkehrsflächen überwiegend schon heute versiegelt sind (ehemalige Bahntrasse, Stellplätze). Hier werden aber begleitende Grünflächen festgesetzt, die bei Anlegung der Parkplätze zeitgleich hergestellt werden müssen, um die vorgenannten Ziele zu erreichen.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch den Bau des Fuß- und Radweges sowie der öffentlichen Stellplatzflächen entstehen der Stadt Siegburg Kosten für Grunderwerb und Ausbau. Die Mittel werden durch die Stadt bereitgestellt.

Die Finanzierung der Durchführung erfolgt durch die Stadt Siegburg gemäß ihrem Kanal- und Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.

Aufgestellt:

Siegburg, den 23.07.2003

Kreisstadt Siegburg

Im Auftrag:

gez. Guckelsberger