

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 45/2
in Kraft getreten am 23.12.1998

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Planinhalt**
- IV. Umweltverträglichkeit**
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- VI. Kosten und Finanzierung**
- VII. Anlagen**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 45/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Fluren 5 und 6, und zwar den Bereich einer ca. 20.000 qm großen Fläche zwischen Ringstraße und Bachstraße/Wilhelmstraße.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan festgesetzt.

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

II. Allgemeines

Die Stadt Siegburg beschloß am 12.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45/2. Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“. Dieser ist im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet zur Zeit noch überwiegend Mischgebiet (MI) bzw. Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Krankenhaus - dar.

Im Bebauungsplan werden als Art der Nutzung Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Das Verfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den erforderlichen Darstellungen ist eingeleitet. Zur Zeit wird die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (3) BauGB (öffentliche Auslegung) durchgeführt.

Die kleine Fläche der Kapelle Ecke Ringstraße/Bachstraße wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Da dies im Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5000 nicht darstellbar ist, wird dort auf eine Ausweisung verzichtet.

Es wird jedoch davon ausgegangen, daß dies hinsichtlich der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht von wesentlicher Bedeutung ist. Deshalb kann davon ausgegangen werden, daß nach Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 45/2 im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach zwei öffentlichen Auslegungen (gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3) geändert und ergänzt. Dabei wurden nach der ersten Auslegung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen nach der erneuten Auslegung wiederum geändert bzw. kamen neue Ergänzungen dazu.

Deshalb wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit zur letzten erneuten Auslegung ein Teilbereich des Entwurfs neu gezeichnet und auf dem Plan neben dem Plangebiet angebracht.

III. Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Die exponierte Lage in der Innenstadt gibt diesem Gebiet für die vorgesehenen Nutzungen eine ideale Standortqualität:

Im Kerngebiet ist für den derzeit unbebauten Bereich die Errichtung eines Hotels vorgesehen, das sich durch die Nähe zur Messe Köln, zum geplanten ICE-Bahnhof Siegburg und vor allem auch durch die direkte Nachbarschaft zum Herzzentrum für diesen Standort empfiehlt. Das weiterhin vorgesehene Kongreßzentrum kann die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt positiv beeinflussen und reagiert ebenso auf den neuen ICE-Halt.

Der zur Ringstraße vorgesehene Einzelhandel belebt diesen Bereich der Innenstadt zusätzlich.

Die Tiefgarage, die unter den zuvor beschriebenen Nutzungen plaziert werden soll, ist für die gewünschte Bebauung bauordnungsrechtlich erforderlich, auf sie wird schon in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46/7 (Erweiterung des Krankenhauses) bzgl. der Aufnahme des daraus resultierenden ruhenden Verkehrs hingewiesen.

Aus diesem Grund befindet sich eine Einfahrt zur Tiefgarage an der Ringstraße.

Allgemein verbessert die Tiefgarage die Gesamtsituation im Plangebiet:

Der gesamte ruhende Verkehr wird unterirdisch untergebracht, die Haupt- Ein- und Ausfahrt ist über die Wilhelmstraße geplant, so daß sich die Verkehrsströme im Plangebiet verringern werden. Das entlastet vor allem die Bach- und Ringstraße.

Die textliche Einschränkung hinsichtlich einiger Unterarten der Vergnügungsstätten sowie spezieller Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO wird wie folgt begründet:

Der Planbereich gehört zu den älteren Gebieten der Stadt Siegburg.

Ringstraße, Humperdinckstraße und Bachstraße gelten als historische Straßenzüge (s. Otto Treptow „Untersuchungen zur Topographie der Stadt Siegburg“, aus „Die Stadt in der Europäischen Geschichte“ sowie „Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und v. Müffling 1803-1820“).

Als historisch gewachsenes Gemeinwesen ist die Kreisstadt Siegburg Handels- und Dienstleistungszentrum mit einer überdurchschnittlichen Infrastruktur.

Mit erheblichen finanziellen Mitteln sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden. Begünstigt durch neue Umgehungsstraßen ist im Stadtzentrum eine Fußgängerzone geschaffen worden, die gemäß dem Verkehrskonzept nach ihrer endgültigen Fertig-

stellung vom Bahnhof über die Neue Poststraße zum Markt verläuft und sich über die Kaiserstraße bis zu deren Kreuzung mit der Johannes- und Heinrichstraße fortsetzt.

Vergnügungsstätten würden sich als Störfaktor im Erscheinungsbild des Kerngebietes darstellen, zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe führen. Dies vor allem, weil gerade eine vielfältige Branchen- und Sortimentszusammensetzung der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Geschäfte für die Attraktivität eines Einzugsbereiches entscheidend ist.

Angesichts dessen in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne die Anwendung planungsrechtlicher Instrumente (z.B. textlicher Festsetzungen) nicht gegeben und es besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung entgegenzutreten. Die gem. § 1 BauNVO geforderte Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe ist damit gegeben. Der Eingriff in private Belange ist unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier zusätzlich gegeben, weil in den straßenangrenzenden Lagen des Planbereiches Wohnnutzung vorhanden ist, die auch künftig durch den Bebauungsplan Nr. 45/2 zulässig sein wird.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier weiterhin gegeben durch die im Plangebiet liegenden denkmalgeschützten Gebäude wie die Kapelle Ecke Ringstraße/Bachstraße und die Gebäude Ringstraße 21 sowie Humperdinckstraße 4, 6 und 8.

Darüber hinaus wirken die unmittelbar neben dem Plangebiet liegenden denkmalgeschützten Gebäude wie die Gebäude Ringstraße 32, 34, 36 und 38, Humperdinckstraße 16 usw. sowie das Gymnasium an der Bachstraße ein.

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ist in den Zielen der Planung begründet, hier vorrangig kulturelle Einrichtungen, Einzelhandel, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstiges Wohnen zuzulassen.

In dem an das Kerngebiet angrenzenden Bereich westlich der Humperdinckstraße – hier überwiegt derzeit noch die Wohnnutzung – soll sich durch die Festsetzung eines Mischgebietes eine dieser Innenstadtlage angemessene Mischnutzung entwickeln.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen überschreiten nicht die Obergrenze des § 17 BauNVO und sind begründet in dem Ziel der Planung, bauliche Anlagen teilweise bis max. 100% der Grundfläche zuzulassen.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO und ist begründet in der gewünschten Ausnutzung und bauliche Strukturierung des Gebietes.

Die Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach den städtebaulichen Absichten. Zur Sicherstellung dieser sind im Kerngebiet teilweise neben dem maximalen First- und Wandhöhen auch die Mindestwandhöhen festgesetzt, bezogen auf die mittlere Straßenoberkante. Die Gebäudehöhen nehmen in der Ringstraße Bezug auf die vorhandene, gegenüberliegende Bebauung.

Für das bestehende, zu erweiternde Verwaltungsgebäude, Bachstraße 3, wird zusätzlich eine Firsthöhe festgesetzt, um eine möglichst niedrige Gesamthöhe zu erreichen.

Zur Realisierung der städtebaulichen Absichten wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Ebenso werden entlang der Bach- und Ringstraße Baulinien festgelegt, um die gewünschte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die zur Erschließung der geplanten Bebauung notwendigen Verkehrsflächen der Bachstraße sind als solche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, damit später ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich ist. Dies gilt auch für die Ring- und Humperdinckstraße.

Damit wird der Verkehr eingeschränkt, was zu einer Verbesserung der Situation für die Anwohner führt. Über die Detailplanung wird mit den Bürgern zu gegebener Zeit in eine Diskussion eingetreten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen nur in den überbaubaren Flächen zulässig sein, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die das Umfeld verunstalten kann, unterbleibt. Aus demselben Grund sind oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig.

Im Plangebiet wird für die Neubauvorhaben keine Dachform festgesetzt, zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Sattel- und Pultdächer bis zu 15° Neigung, um die differenzierte Nutzung auch städtebaulich ablesbar zu machen.

Für die bestehende Bebauung entlang der Ringstraße werden Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 50° festgesetzt, um den Charakter der Ensembles, deren Gebäude z.T. unter Denkmalschutz stehen, zu erhalten.

IV. Umweltverträglichkeit

Mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen, da es sich bei den zu bebauenden Freiflächen um eine Industriebrache mit derzeitiger Parkraumnutzung handelt, die keinerlei schützenswertes Grün enthält.

Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG ist nicht durchzuführen.

Die Festsetzung als MK führt nicht zu weitergehenden Eingriffen im Sinne des § 8a BNatSchG gegenüber dem bestehenden Planungsrecht, so daß Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden eine Reihe von ökologischen Verbesserungen erzielt:

- der Mühlengraben wird im Bereich, in dem derzeit Schulpavillons stehen, aufgewertet
- auf den Dachbereichen über dem Kongresszentrum und dem Einzelhandel ist eine intensive Begrünung vorgesehen. Hierauf sollen sich jedoch aus Gründen des Nachbarschutzes keine Personen aufhalten dürfen.

In dem neu aufzustellenden Bebauungsplan werden aus Gründen der allgemeinen Akzeptanz ökologische Standards wie Baumpflanzungen, Bepflanzungen der unbefestigten Bereiche, sowie die teilweise Regenwassernutzung festgesetzt, so daß es insgesamt zu einer Verbesserung der derzeitigen Situation kommt. Auf eine detaillierte Bilanzierung wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Mit den Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen (im Bereich des Mühlengrabens) sollen wertvolle Vegetationsbestände erhalten, weiterentwickelt und in die Begrünung des Bebauungsgebietes integriert werden.

Im Rahmen der Aufstellung und Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde das zu beachtende Vermeidungsgebot in die Abwägung einbezogen und dem Belang der Nutzung an dem Standort ein höherer Stellenwert eingeräumt und daher zu Gunsten der städtebaulichen Entwicklung entschieden.

Nach eingehender Abwägung werden keine Festsetzungen über Art und Weise der Behandlung des Niederschlagswassers getroffen, das nicht für die Bewässerung der intensiven Begrünung genutzt wird.

In diese Abwägung wird folgendes miteingestellt:

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet sowohl was die Schmutzwasserfracht als auch das Niederschlagswasser betrifft, mit eingerechnet. Der auf der Grundlage der Netzplanung seinerzeit eingebaute Kanal wurde so dimensioniert, daß das gesamte anfallende Wasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann. Damit kann seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes garantiert werden.

Altlastenflächen werden entsprechend § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, weil lediglich ein Teilbereich östlich der Bachstraße 1996/1998 saniert wurde, wobei aber noch tolerierbare Restbelastungen und sonstige schadstoffhaltige Auffüllungen verblieben sind, die nicht Gegenstand der auf die Gefahrenabwehr ausgerichteten Sanierungen waren

Diese Bodenbelastungen stehen zwar den dort vorgesehenen baulichen Nutzungen nicht entgegen, sie sind aber bei dem Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Es ist nämlich nicht ausgeschlossen, daß bereichsweise Aushub mit schädlichen Verunreinigungen anfällt.

Im Bereich des westlich der Bachstraße gelegenen Areals des ehemaligen Gaswerkes sind ebenfalls erhebliche Bodenbelastungen bekannt. Hierzu wird auf die im Auftrag der Stadt Siegburg durchgeführten Gefährdungsabschätzung (Spitzlei und Jossen, November 1993) hingewiesen (s. Anlage).

Auch hier sind bei der Durchführung von Erdarbeiten die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Weiterhin kann die beidseitig der Tiefgaragenzufahrt ausgewiesene Grünfläche (Parkanlage) nur dann realisiert werden, wenn sichergestellt ist, daß ein Schadstoffaustrag - z.B. durch Auswaschung in das Grundwasser - unterbunden wird. Sinnvollerweise erfolgt dies durch die Beseitigung der Bodenbelastungen.

Dabei ist eine gutachterliche Begleitung bei allen Erdarbeiten erforderlich.

Das Sanierungskonzept und die Gefährdungsabschätzung sind als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

Zwei weitere Gutachten zur Sanierungsplanung bzw. zur Dokumentation der Sanierung befinden sich im (privaten) Besitz der Rhenag und können bei Bedarf dort oder beim Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises eingesehen werden.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Errichtung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen ebenso wie notwendige nachbarliche Grenzregelungen auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch den Straßenausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden. Grunderwerb ist nicht erforderlich.

VII. Anlagen

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| 1. Sanierungskonzept | Lahmeyer International, Oktober 1993 |
| 2. Gefährdungsabschätzung | Spitzlei und Jossen, November 1993 |

Aufgestellt:
Siegburg, den 15. Dezember 1998

Im Auftrag

gez. Land