

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/7

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
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. 1. Anlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Anlage: Stadt Siegburg - Verkehrsgutachten

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 1/7 umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 5, und zwar den Bereich zwischen Neue Poststraße, der Straße „An der Stadtmauer“, der Annostraße und dem Mühlengraben (Tierbungerstraße).

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 17.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/7.

Für das Plangebiet bestehen zur Zeit noch die BP Nr. 1/5, teilweise Nr. 1/3 und der Durchführungsplan Nr. 1.

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im "Wohnsiedlungsbereich Siegburg". Dieser ist im Flächennutzungsplan (FP) als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der FP der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) dar.

Nach Wirksamkeit der 53. FP-Änderung mit den o.a. entsprechenden Darstellungen sind die Festsetzungen des BP im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FP entwickelt worden .

III. Planinhalt

Die exponierte Lage in der Innenstadt zwischen Bahnhofsbereich und Markt gibt diesem Gebiet für die Kerngebietsnutzungen eine ideale Standortqualität.

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Zielen der Planung ist für das BP-Gebiet als Art der Nutzung MK vorgesehen.

Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, die im Plangebiet angestrebten qualitativ hochwertigen Nutzungen zu sichern, wird von der Möglichkeit des § 1 (9) der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzung sollen künftig bestimmte Unterarten von Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig sein.

Diese Einschränkung wird wie folgt begründet:

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 seit 1981 vorliegenden Verkehrskonzept von der Kaiserstraße (ab Heinrich-/Johannesstraße) bis zum Markt verläuft und die sich nach ihrer endgültigen Fertigstellung langfristig vom Markt weiter über die Neue Poststraße bis zum Bahnhof erstrecken soll. Im BP wird für dieses Ziel zunächst für die Verkehrsfläche Neue Poststraße „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei kommt dem neugestalteten Bahnhofsbereich mit seinem vorgelagerten Europaplatz wegen seiner Aufwertung durch den ICE-Haltepunkt künftig eine besondere Bedeutung zu.

All dies, unter kostenträchtigen jahrelangen Bemühungen geschaffen, um den Charakter der Innenstadt als Einkaufsbereich zu erhalten, kann durch eine Entwicklung gefährdet werden, die durch ein Ansteigen von Vorhaben wie der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Vergnügungsstätten gekennzeichnet ist. Eine übermäßige Ausbreitung dieser Betriebe zusätzlich zu den bereits ansässigen – für die Bestandschutz besteht – würde eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge haben und damit zu einer unerwünschten Veränderung der Nutzungsstruktur führen.

Sie würden sich außerdem als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches 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 ist 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.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebietes und dem Ziel der Planung, an dem Standort die Voraussetzung für attraktive Kerngebietsnutzungen zu schaffen.

Dabei werden an der Neuen Poststraße die überbaubaren Flächen sowie die gestaffelten Gebäudehöhen so festgesetzt, dass Sichtachsen zur Abtei auf dem Michaelsberg und zur Servatiuskirche gegeben sind. Dabei kann zugleich eine wirtschaftliche Ausnutzung erreicht werden.

Für einen gesonderten Bereich im MK an der Neuen Poststraße/An der Stadtmauer werden eine eingeschränkte Bebaubarkeit für das erste Vollgeschoss sowie die Möglichkeit einer transparenten Überdachung festgesetzt. Dies dient dem städtebaulichen Ziel, den Baukörper zu gliedern und durch die Belichtung des Innenbereichs die Nutzungsqualität des Gebäudes zu optimieren.

Als GRZ wird nur in den beiden MK zwischen Tierbuntergstraße und der Straße „An der Stadtmauer“ der Höchstwert festgesetzt, damit auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit eingerechnet werden können. Aus dem gleichen Grund werden auch Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. In den übrigen Baugebieten wird nicht der Höchstwert festgesetzt, damit ein entsprechender Anteil der städtebaulich erforderlichen Freiflächen gewährleistet und eine weitgehende Versiegelung des Bodens vermieden wird.

In zwei Kerngebieten wird keine Dachform festgesetzt, weil dort zur Zeit überwiegend Flachdächer bestehen. Hier soll Gestaltungsfreiheit gewährt werden, um vielfältige Entwicklungen zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen nur in den überbaubaren Flächen bzw. in Gebäuden zulässig sein, damit eine ungeordnete und verstreute Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die das Umfeld der Innenstadt verunstalten kann, unterbleibt.

Die besonderen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen werden als langfristiges Ziel festgesetzt. Diese Zielsetzungen sollen schrittweise erreicht und jeweils dann durchgeführt werden, wenn sie mit entsprechenden Verkehrsführungsmaßnahmen in der Innenstadt bzw. im weiteren Umfeld koordiniert werden können. Ihre Gestaltung und Begrünung erfolgt durch eine gesonderte Ausbauplanung, wenn ihre Durchführung ansteht.

Regelungen für eine Nutzung durch Anliegerverkehr (Anlieferung) können nicht in das BP-Verfahren einfließen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei wird eine unterirdische Errichtung angestrebt.

Das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Verkehrsaufkommen wurde durch ein Gutachten abgeschätzt (2. Anlage zu dieser Begründung).

Danach können die durch die vorgesehene Neubebauung der Grundstücke Post und LZB entstehenden zusätzlichen Verkehre durch die Umorientierung und

der Verringerung von Parksuchverkehr (einheitliche Parkraumbewirtschaftung) nahezu kompensiert werden, daher sind für Georgstraße, Zeughausstraße und Mahlgasse keine bzw. nur geringe Belastungszuwächse zu erwarten. Diese Kfz-Mengen können in den bestehenden Straßenräumen verträglich für alle Verkehrsteilnehmer abgewickelt werden.

IV. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i.S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität sind im Fachbeitrag „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ differenziert dargestellt. Die zur Eingriffsminimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs getroffenen Aussagen begründen die dazu vorgesehenen Festsetzungen (s. Anlage zur Begründung).

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

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Von der Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Nach eingehender Abwägung werden über die Festsetzungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan hinaus keine weiteren Festsetzungen über Art und Weise der Behandlung des Niederschlagswassers getroffen.

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet sowohl, was die Schmutzwasserfracht als auch das Niederschlagswasser anbetrifft, mit eingerechnet.

Die auf der Grundlage der Netzplanung seinerzeit eingebauten Kanäle wurden so dimensioniert, dass das gesamte Abwasser in das Kanalnetz eingeleitet werden kann. Damit wird seitens der Stadt grundsätzlich eine gesicherte Entsorgung des Plangebietes garantiert .

V. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen hinsichtlich der Zuschnitte der Baugrundstücke gemäß sich ergebender neuer Grenzen sowie der Verkehrsflächen zunächst auf freiwilliger Basis erfolgen.

VI. Kosten und Finanzierung

Durch Verkehrsflächenausbau entstehen der Stadt Siegburg Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

Grunderwerb ist in geringfügigem Ausmaß erforderlich.

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß Ihrem Straßen- und Kanalbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

VII. Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann, Königswinter im Mai/Juni 2001
2. Stadt Siegburg
Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 1/7
BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH,
Aachen im November 2001

Aufgestellt:

Siegburg, den 20.03.2002
Im Auftrag:

(Guckelsberger)