

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 46/4
der Stadt Siegburg

In Kraft getreten am 19.11.1976

Der Rat der Stadt Siegburg beschloß in seiner Sitzung am 2.10.1975 für das Gebiet

Ringstraße/Nordostseite Krankenhausgrundstück/
Friedrich-Ebert-Straße/Kaiserstraße

den Bebauungsplan Nr. 46/4 aufzustellen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46/4 stellt einen Teil der Stadtsanierung im unmittelbaren Innenstadtbereich dar.

Für das Plangebiet Nr. 46/4 gelten planungsrechtlich zur Zeit die Festsetzungen eines gemäß § 173 BBauG übergeleiteten Bebauungsplanes (Baustufenordnung als Ortssatzung der Stadt Siegburg in Verbindung mit einem Fluchtlinienplan). Diese Festsetzungen (für den Bereich des BP Nr. 46/4 – Mischgebiet – III-0,5-g) entsprechen nicht mehr den derzeitigen Erfordernissen im Innenstadtbereich und sind keinesfalls ausreichend für die durch die Intensivierung des Wirtschafts- und Verwaltungsgeschehens notwendig werdende städtebauliche und strukturelle Umgestaltung des Plangebietes. Die aus diesen Gründen erforderliche bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird erreicht durch die Festsetzung von Kerngebiet und der Geschößzahlen bzw. der Geschößflächenzahl.

Abweichend von § 17 (1) Spalte 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der dort verordnete Höchstwert (2,2 für die GFZ im Kerngebiet) gemäß § 17 (8) u. (9) der BauNVO mit folgender Begründung überschritten:

- 1) Gute bauliche und damit wirtschaftliche Nutzung für die schon seit Jahrhunderten zum eigentlichen Kern der Stadt Siegburg gehörende Kaiserstraße.
- 2) Die bauliche Verdichtung in der Innenstadt ist notwendig, weil über 60 % der Flächen der Stadt Siegburg von Nutzungsbeschränkungen betroffen sind.
- 3) Die erhöhte Geschößfläche wird für notwendig erachtet, damit in der mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gut belegten Kaiserstraße ein Wohnen im Innenstadtbereich möglich bleibt.
- 4) Die Überschreitung der GFZ wird u.a. dadurch ausgeglichen, daß durch die getroffenen Festsetzungen (Bautiefen) eine aufgelockerte architektonische Gestaltung besonders der der Grünflächen des Krankenhauses gegenüberliegenden Südwestseite möglich gemacht wird, die jegliche Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.
- 5) Weiterer Ausgleich wird hergestellt durch die geplante Erweiterung der Fußgängerzone der Kaiserstraße bis an die Einmündung der Kronprinzenstraße. Die nur dem Fußgänger vorbehaltenen Flächen werden durch entsprechende Gestaltung (Straßengrün und Möblierung) attraktiv ausgebaut.
- 6) Flächen für Stellplätze sind in der Cecilienstraße vorhanden. Es handelt sich um das Parkhaus eines Kaufhauses mit 570 Stellplätzen, das über das für das Kaufhaus notwendige Maß hinaus zusätzliche Fahrzeuge aufnehmen kann. Weiterhin ist die Errichtung einer Kfz-Abstellanlage im Bereich südlich der Ringstraße zwischen Rathaus

und Kaiserstraße geplant, so daß die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch für den angrenzenden Planbereich des BP Nr. 46/4 gewährleistet ist.

7) Sonstige öffentliche Belange stehen dem BP-Entwurf Nr. 46/4 nicht entgegen.

Die gleichzeitige Festsetzung von Höchst- und Mindestgrenzen für die Geschößzahl der ab 2,50 m hinter der Baulinie Kaiserstraße 11,50 m tiefen Bebauung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten erfolgt, um zu erreichen, daß sich bei Neubauten Gesamthöhe bzw. Ausmaß der Baukörper der bestehenden Bausubstanz anpassen. Besonders, weil der weitaus überwiegende Teil des 3 – 3 ½ geschossigen Baubestandes bereits vor der Jahrhundertwende mit den damals sehr hohen Geschößhöhen errichtet worden ist.

Einige dieser als erhaltenswert anzusehenden Gebäude sind aus bau- und kulturgeschichtlichen Gründen als denkmalwürdige bauliche Anlage festgesetzt.

In der Friedrich-Ebert-Straße wird der Halbmesser des Kreisabschnittes im Sinne von § 3 der Abstandflächenverordnung für das 1. und 4. Vollgeschoß auf ca. 10,00 m für das 5. Vollgeschoß auf ca. 12,50 m festgesetzt und ebenfalls mit den o.a. Punkten 1 – 7 begründet.

Aus städtebaulichen Gründen wird für eine Bautiefe von 14,00 m alternativ „Satteldach“ festgesetzt, falls ein zurückgesetztes 5. Vollgeschoß nicht erreicht werden sollte.

Der Stadt Siegburg werden für die städtebauliche Maßnahme folgende Kosten entstehen:

Kosten für Entschädigung aufgrund bestehender vertraglicher Verpflichtung

ca. DM 200.000,--

Aufgestellt:
Siegburg, den 17. September 1975
- Stadtplanungsamt-

gez. Land

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46/4 der Stadt Siegburg

Diese Begründung ist gemäß § 2 Abs. 1 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt Siegburg vom 2.10. 1975 aufgestellt worden.

Siegburg, den 3.5. 1976


.....
Bürgermeister




.....
Ratsmitglied

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) in der Zeit vom 10.11.1975 bis einschließlich 10.12. 1975 öffentlich ausgelegen.

Siegburg, den 3. Mai 1976




.....
Stadtdirektor

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

Köln, den 29.9. 1976

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

(Siegel)


.....