

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 48/3, 1. Änderung,
in Kraft getreten am 11.08.1978
(s. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 18.08.1976/BGBI. I S. 2256)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Entwicklungsplanung**
- III. Allgemeines**
- IV. Grundsätze für die soziale Maßnahmen**
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- VI. Kosten und Finanzierung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48/3, Änderung Nr. 1, ist durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie eindeutig gekennzeichnet.

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Holzgasse, Teilbereich Kaiserstraße, Ankergasse, Grimmelsgasse; - Sanierungsgebiet -

II. Entwicklungsplanung

Bei der Stadtentwicklungsplanung wurde festgestellt, daß „im Rahmen der detaillierten Planung des Stadtzentrums im Zusammenhang mit Objekt- oder Flächensanierungen städtebauliche Räume und Akzente geschaffen werden müssen“.

III. Allgemeines

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48/3 beinhaltet für den Bereich „Vordere Holzgasse“ eine volle flächenmäßige Überbauung und eine starke Verdichtung des Kerngebietes mit Einrichtungen des tertiären Sektors. Im Bereich „Hintere Holzgasse“ ist eine bis zu VII-geschossige Bebauung mit der Nutzung MK-Gebiet festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Grundsätzen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in einem historisch gewachsenen Stadtkern.

Mit den Festsetzungen in der Änderung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 48/3 soll weitgehend der historische Stadteindruck dieses zentralen Wohn- und Geschäftsgebietes durch eine maßstabsgerechte Bebauung wieder aufleben. Durch eine ausgewogene

Mischung von Wohnungen, Einzelhandel und Dienstleistungen wird eine Verödung des Plangebietes nach Büro- und Geschäftsschluß entgegengewirkt.

Für die Errichtung eines flächenintensiven Baukörpers ist im Bereich „vordere Holzgasse“ eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Dieser Baukörper ist entweder für mehrere größere Geschäftseinheiten bzw. zusammengefaßt für ein Kauf- oder Warenhaus vorgesehen. Der Bebauungsschwerpunkt soll Gegenpol sein zum bereits vorhandenen Gebäude Kaufhof AG und zugleich aber auch Magnet sein für die Blockinnenfläche, die durch eine Diagonalverbindung zwischen Kaiserstraße und Scheerengasse sowie durch Passagen und Anker- und Holzgasse erschlossen wird. Platzartige Aufweitungen des Straßenraumes - die architektonisch mit Wasserspielen und dergleichen gestaltet werden sollen und zu bepflanzen sind - sollen das städtebauliche Bild beleben und zur Kommunikation anregen.

Neben dem genannten Bebauungsschwerpunkt sollen die Erdgeschosse und weitgehend auch die I. Obergeschosse im Bereich „Vordere Holzgasse“ für die Einrichtungen des Einzelhandels und des Dienstleistungsbereiches - insbesondere mit attraktiven Geschäften für den örtlichen und überörtlichen Bedarf - genutzt werden, um dadurch auch die zentralörtliche Bedeutung der Innenstadt zu heben.

Im Bereich „Hintere Holzgasse“ soll die Ansiedlung von Geschäften und sonstigen gewerblichen Betrieben auf die Straßenzüge der Holzgasse und Scheerengasse beschränkt bleiben, während für den übrigen Bereich Wohnbebauung und eine fußläufige Verbindung längs der zu erhaltenden Stadtmauer zwischen Holzgasse und Kaufhausbereich vorgesehen ist.

Zur Vermeidung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur im Bebauungsplangebiet ist im Bereich südlich der Grimmelsgasse ein Baugrundstück ausgewiesen für die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten (§ 9 Abs. 1, 7 BauGB).

Der Blockinnenbereich ist mit Grünanlagen zu gestalten und soll insgesamt für die Öffentlichkeit zugänglich sein; hier ist auch ein großzügiger Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage anzulegen.

Das Plangebiet gehört zu den ältesten der Stadt Siegburg. Die Holzgasse ist ein mittelalterlicher Straßenzug, die später entstandene Kaiserstraße kann zumindest als historisch gelten (s. Otto Treptow „Untersuchungen zur Topographie der Stadt Siegburg“, aus „Die Stadt in der Europäischen Geschichte“, L. Röhrscheid-Verlag Bonn 1972).

An Kaiserstraße und Holzgasse sowie dem anschließenden Teilstück der Zeithstraße soll der ehemalige und zum Teil noch bestehende Charakter der Straßenzüge mit seiner kleinmaßstäblichen Bebauung auch bei höherer Geschossigkeit (IV) erhalten bleiben. Die Straßenbreiten sollen etwa entsprechend einigen Fluchtlinienplänen aus den Jahren 1892 - 1894 beibehalten (Kaiserstraße) bzw. angelegt werden.

Einer nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten notwendigen Verdichtung der Bebauung (durch teilweise Erhöhung der GFZ) steht die Forderung gegenüber, die Stadtsilhouette mit der Dominanz des Michaelsberges zu erhalten; d.h. die vorhandenen Straßenzüge sind an Kaiserstraße und Holzgasse aufzunehmen und gestalterisch der vorstehenden differenzierten Bauweise der Fassade und Dachformen anzugleichen.

Zur Erhaltung der wesentlichen Eigenart des Gebietes in Bezug auf seine historische Bedeutung werden an den vorgenannten Straßenzügen und an einigen der neu festgesetzten Verkehrsflächen im Erschließungssystem des Gebietes „Vordere Holzgasse“ im Bereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 103 Abs. 1 Ziff. 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW 1970 S. 96) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 die nach § 3 der Abstandsflächenverordnung vom 20.03.1970 (GV NW 1970 S. 249) erforderlichen Halbmesser des Kreisabschnittes reduziert und neu festgesetzt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Verkehrskreis an der Grimmelsgasse als Verteilerschwerpunkt. Für den ruhenden Verkehr soll in den genannten Bereichen eine Tiefgarage als kommunale Gemeinschaftseinrichtung mit 2 Ebenen errichtet werden. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt aus dem Verteilerschwerpunkt, die Ausfahrt ist zur Grimmelsgasse vorgesehen. Diese Tiefgarage soll etwa 450 Einstellplätze erhalten.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48/3, Änderung Nr. 1 enthält Festsetzungen i. S. des § 30 BBauG über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die Verkehrsflächen. Die planerischen Festsetzungen sind dabei so gehalten, daß der architektonischen Einzelplanung wie auch der vorausgehenden Bodenordnung ausreichender Spielraum bleibt.

Nach den Festsetzungen können überschlägig ermittelt zusätzlich ca. 9.500 qm neue Geschäftsnutzfläche und ca. 180 Wohnungseinheiten errichtet werden.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Bebauungsplangebiet und in den daran angrenzenden Gebieten sind in dem Umfang vorhanden, daß eine bauliche und sonstige Nutzung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 48/3, Änderung Nr. 1, festgesetzt ist, zulässig ist.

IV. Grundsätze für Sozialmaßnahmen

Im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplanes und der Weiterführung der Ordnungsmaßnahmen ist der Abbruch von 3 Wohn- und Geschäftshäusern an der Kaiserstraße und die Verlagerung von 3 Gewerbebetrieben an der Holzgasse, Zeithstraße und Scheerengasse erforderlich.

Für die Umsetzung der Wohnungsmieter sind im Bereich des Bebauungsplangebietes Ersatzwohnungen und sowohl freifinanzierte und öffentlich geförderte Miet- als auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Im Zuge der Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplanes gemäß § 8 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2318) werden im Einzelnen mit den Mietern die Umsetzungen erörtert.

Hinsichtlich der beabsichtigten Verlagerungen der Gewerbebetriebe wird es erforderlich sein, den Betroffenen Ersatzstandorte in oder außerhalb des Bereiches des Bebauungsplangebietes nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der Verlagerung der Betriebe werden insbesondere die Belange der Arbeitnehmer berücksichtigt; ggf. durch Aufstellung eines Sozialplanes gemäß Betriebsverfassungsgesetz.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete U 1 - Vordere Holzgasse - und U 4 - Hintere Holzgasse -. Für beide Sanierungsgebiete hat der Rat der Stadt für das Gebiet U 1 - Vordere Holzgasse -

am 1.04.1971 und für das Gebiet U 4 - Hintere Holzgasse - am 3. 06.1971 die Umliegung nach § 45 BBauG angeordnet.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind überwiegend im städtischen Eigentum. Auf der Grundlage eines aufzustellenden Neuordnungsplanes soll gemäß § 25 StBauFG die Privatisierung vorgenommen werden.

Die Ordnungsmaßnahmen bei der Durchführung der Sanierung werden auf freiwilliger Basis weitergeführt. Bei Scheitern der Grundstücksverhandlungen - insbesondere im Bereich der Kaiserstraße - soll von den gesetzlichen Bestimmungen nach dem BBauG und StBauFG Gebrauch gemacht werden. Nach Möglichkeit soll den bisherigen Eigentümern neues Eigentum an anderen Grundstücken oder Grundstücksteilflächen im städtebaulichen Neuordnungsgebiet begründet oder beschafft werden.

Die Stadt wird bestrebt sein, die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen unter gerechtem Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange zu verwirklichen.

VI. Kosten und Finanzierung

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten sind überschlägig ermittelt und betragen für

Weiterführung und Abschluß der Ordnungsmaßnahmen	8,028 Mio. DM
Erschließungsmaßnahmen	1,310 Mio. DM
Tiefgarage als kommunale Gemeinschaftseinrichtung	<u>9,000 Mio. DM</u>
	<u>18,338 Mio. DM</u>

Zu den voraussichtlich entstehenden Gesamtkosten in Höhe von 18,338 Mio. DM sind bzw. werden Landeszuschüsse aus städtebauförderungsmitteln beantragt.

Darüber hinaus werden die Gesamtkosten durch die Erlöse aus der Privatisierung im Rahmen der Weiterführung und des Abschlusses der Ordnungsmaßnahmen sowie durch die Erhebung von Neuordnungsbeiträgen (Ablösebetrag gemäß § 64 Abs. 7 BauO NW) teilweise abgedeckt.

Kreisstadt Siegburg, den 3.11.1977
Stadtplanungsamt

gez. Land

Ergänzung zur Begründung gemäß Ratsbeschluß vom 23.2.1978:

„In den Fußgängerbereichen des Plangebietes soll - sofern die Schaffung einer direkten Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrssystem nicht möglich ist - die Zufahrt für die Anlieger und die Belieferung der Geschäftsbetriebe durch vertraglich zu vereinbarende Sonderregelungen ermöglicht werden.“

Siegburg, den 26.4.1978
Der Stadtdirektor
Im Auftrage :

gez. Land
Städt. Verw.-Rat

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48/3, Änderung Nr. 1 Plan A
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 28.04. 1977 auf-
gestellt worden.

Siegburg, den 26.04. 1978

.....
Bürgermeister



.....
Ratsmitglied
(Kurth)

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz
vom 23.6.1960 (BGB1. I S. 341) in der Zeit vom 1. Juni.
bis einschließlich 30. Juni 1977 öffentlich ausgelegt
und vom 17.11. - 19.12.1977 öffentlich ausgelegt.

Siegburg, den 26.04. 1978



.....
Stadtdirektor

Diese Begründung hat bei der Genehmigung des Bebauungs-
planes gemäß § 11 Bundesbaugesetz vorgelegen.

Köln, den 21.7. 1978

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

(Siegel)

.....
Mitag