

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 49/2

in Kraft getreten am 05.05.1983

(gem. § 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes in der
Fassung vom 01.08.1979/BGBl. I S. 949)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt ein Gebiet zwischen folgenden Straßenzügen: Kaiserstraße, Markt, Sternengasse, Elisabethstraße, Friedensplatz und Ringstraße. Die genauen Plangebietsgrenzen werden durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie im Plan gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Plangebiet Fläche für den Gemeinbedarf (Rathaus) und Kerngebiet dar.

Der Rat der Stadt beschloß in seiner Sitzung am 02.04.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2. Mit ihm sollen Festsetzungen getroffen werden, die die notwendigen Verkehrsflächen für eine geeignete Verkehrsführung ebenso planungsrechtlich sichern wie die nötigen Flächen für den Ladeverkehr und den ruhenden Verkehr. Die geplanten Festsetzungen für die Verkehrsführung entsprechen dem Verkehrskonzept der Stadt Siegburg und sind nach sachlicher Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen getroffen worden. Für das Rathausgelände soll die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ erfolgen.

Der Planbereich gehört zu den ältesten Gebieten der Stadt Siegburg. Markt und Sternengasse gelten als mittelalterliche, Kaiserstraße und Burggasse 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“, 35 (rrh) Siegburg. Die Ringstraße wurde überwiegend in den Jahren vor der Jahrhundertwende bebaut.

Aus diesem Grunde werden an einigen der vorgenannten Straßenzüge geringere Abstandflächen als im Sinne von § 3 der Abstandflächenverordnung festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen). Als Art der Nutzung wird „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeines Wohnen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO soll ab bestimmten Geschossen und gemäß § 7 (3) Nr. 2 ausnahmsweise aus urbanen Gründen zulässig sein (siehe textliche Festsetzungen).

Abweichend von § 17 (1) Spalte 4 der BauNVO wird der dort verordnete Höchstwert (2,2 für die GFZ im MK ab 4 Vollgeschossen) überschritten und teilweise auf 2,7 bzw. 2,9 festgesetzt. Dieser Überschreitung, die gemäß § 17 (9) BauNVO möglich ist, stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ein zusammenhängendes Kerngebiet und überwiegend seit 1962 bebaut, auch an der Burggasse. Der Innenstadtbereich Siegburgs

liegt bezügl. Bebauungsdichte erheblich über den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Bei der Neuplanung dürfen vorhandene Dichten (hier bis zu GFZ 3,3 an der Kaiserstraße) nicht außer acht gelassen werden. Die Überschreitung hält sich in einem städtebaulich gerechtfertigten Rahmen, da sie den Durchschnitt vorhandener umliegender Gebiete nicht übersteigt.

Durch die Baulandknappheit im Stadtgebiet muß eine Verdichtung im City-Bereich erfolgen, damit Siegburg als historisch gewachsener mittelzentraler Ort der Ballungsrandzone Köln/Bonn sein als vorrangig für den Ausbau geeignetes Stadtzentrum (Nordrhein-Westfalen-Programm 75) ausbauen kann. Außerdem muß die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden.

Die gleichzeitige Festsetzung von Höchst- und Mindestgrenzen bei den Geschößzahlen dient einer variablen Ausnutzung des Maßes der Nutzung von vorderer und rückwärtiger Bebauung (Kaiserstraße und Markt) bzw. dem Bestandschutz von Gebäuden mit erhaltenswerter Fassade (in der Ringstraße auf Anregung der Landeskonservators).

Da auch kleine Grünflächen die Temperatur der dicht bebauten, stark erhitzten Stadtgebiete erheblich herabsetzen und die relative Luftfeuchtigkeit verbessern, sollen im Planbereich durch Erhaltung der privaten Gärten und Parks die Nachteile des Stadtklimas teilweise ausgeglichen werden.

Der Baum in der Sternengasse soll erhalten bleiben.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes und ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen werden der Stadt Siegburg voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca.	200.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	ca.	<u>2.500.000,- DM</u>
Gesamtkosten	ca.	<u>2.700.000,- DM</u>

Diese Plandurchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 27.10.1981

gez. Land
Planungsamt
der Kreisstadt Siegburg