

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 49/6
in Kraft getreten am 27.11.1991

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 49/6 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 5, und zwar den Bereich zwischen Markt, Bahnhofsstraße, Ringstraße, Friedensplatz, Schulgasse und Klausengasse.

Die genaue 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

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 18.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/6. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan für den Rhein-Sieg-Kreis im „Wohnsiedlungsbereich Siegburg“ und ist als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet: Kerngebiet (MK) dar.

Für das Plangebiet besteht zur Zeit noch der Bebauungsplan Nr. 49/1. Es setzt als Art der Nutzung ebenfalls MK mit einer mehrgeschossigen, geschlossenen Bauweise fest.

Die im Bebauungsplan als Art der Nutzung vorgesehenen Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in dem Stadtbereich, der seit dem Mittelalter von der Stadtmauer umgrenzt wurde und damit im ältesten Teil der Stadt.

Die Lage in der Innenstadt gibt diesem Gebiet für die MK-Nutzung eine ideale Standortqualität.

Mit der Standortqualität dieses Gebietes ist aber auch die Gefahr verbunden, daß sich störende Betriebe und Nutzungen und tertiäre Einrichtungen ausweiten, die die dort angestrebten Nutzungen zurückdrängen und deren Bedingungen sowie die erhaltenswerte Bausubstanz in ihrer Charakteristik beeinträchtigen.

Besonders durch ein Überhandnehmen der im MK generell zulässigen Vergnügungsstätten drohen diesem Bereich erhebliche strukturelle Verschlechterungen.

Die textliche Einschränkung hinsichtlich bestimmter Vergnügungsstätten - § 7 (2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – wird wie folgt begründet:

Der Planbereich gehört zu dem ältesten Gebiet der Stadt Siegburg.

Markt und obere Bahnhofstraße gelten als mittelalterlich, alle anderen Gassen und Straßen 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 den seit 1981 vorliegenden Verkehrskonzept nach ihrer endgültigen Fertigstellung vom Bahnhof über die Neue Poststraße zum Markt verlaufen und sich über die Kaiserstraße bis zu deren Kreuzung mit der Johannes- und Heinrichstraße fortsetzen soll.

All dies, unter kostenträchtigen jahrelangen Bemühungen geschaffen, um den Charakter der Innenstadt als Einkaufsbereich zu erhalten, wird durch eine Entwicklung gefährdet, die durch ein besorgniserregendes Ansteigen von beantragten Vorhaben wie der in o.a. textlichen Festsetzungen aufgeführten Vergnügungsstätten gekennzeichnet ist. Eine übermäßige Ausbreitung dieser Betriebe würde eine Verdrängung anderer Kerngebietsnutzungen zur Folge haben und damit zu einer 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 und damit die Vorteile der Einrichtung von Fußgängerzonen erheblich mindern. 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, zumal einzelne Vorhaben in anderen als erdgeschossigen Lagen weiterhin ausnahmsweise zulässig sind.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier zusätzlich gegeben, weil im Kerngebiet des Planbereichs noch Wohnnutzung vorhanden ist, die auch künftig durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 49/6 zulässig sein wird.

Besondere städtebauliche Gründe sind hier weiterhin gegeben durch die im Plangebiet liegenden denkmalgeschützten Gebäude wie Ringstraße 22, Markt 1 und die Stadtmauer.

Darüber hinaus wirken die unmittelbar neben dem Plangebiet liegenden denkmalgeschützten Gebäude wie Markt 47 und Markt 46 (Humperdinckhaus als Museum) ein.

Ein Schutzbedürfnis ist hier für die Jugend gegeben, da dieser Bereich wegen der in der Nähe liegenden Schulen als Anfang bzw. Ende des Schulweges von diesem Personenkreis stark durchquert wird.

Dies gilt ebenso für die in der Nähe liegenden Haltestellen der Buslinien.

Im Plangebiet sollen kerngebietstypische Nutzungen möglich sein. Deshalb wird bei der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) die in § 17 (1) Spalte 3 der BauNVO verordnete Obergrenze überschritten.

Auch für Eckgrundstücke, für Grundstücke, die mit 2 Seiten an Verkehrsflächen angrenzen und für Grundstücke, die eine Tiefe von weniger als 24 m haben, soll gem. textlicher Festsetzung ausnahmsweise eine Erhöhung möglich sein.

Diese Überschreitungen sind städtebaulich gerechtfertigt, weil die in diesem Innenstadtbereich schon vorhandenen Dichten zu berücksichtigen sind. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, da am Markt, an der Elisabethstraße, am Friedensplatz, vor der Schulgasse und westlich der unteren Ringstraße genügend Abstandflächen vorhanden sind. Der Bereich war überwiegend schon von der Jahrhundertwende bebaut.

Die Häuserzeile entlang der Ringstraße gehört sowohl von der Struktur, als unmittelbar an die Stadtmauer angrenzend, als auch von der Dichte zum direkten Kerngebiet der Stadt, das aus dem Flächennutzungsplan entwickelt als Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt wird. Dennoch bilden die Häuser entlang der Ringstraße mit Ausnahme des ersten an der Ecke Bahnhofstraße den Übergang zu den angrenzenden Mischgebieten, in denen öffentliche und gewerbliche Nutzung mit Wohnen gemischt vorherrschen. Um der Vermittlungsfunktion der Häuserzeile gerecht zu werden, wird nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 festgesetzt, daß oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Dies entspricht auch der vorhandenen Gebäudestruktur, die z.T. noch aus der Zeit der Jahrhundertwende stammt.

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung können auch in den übrigen Planbereichen ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden. So ist es möglich, auch weiterhin in der Bebauung entlang des Marktes unter verträglichen Voraussetzungen Wohnungen anzubieten.

Zum Erhalt des historischen Stadtgrundrisses wurden an den Straßenseiten des Plangebietes die seit Jahrzehnten stehenden Baufluchtlinien größtenteils beibehalten. Dies ist gem. § 81 (1) Ziffer 5 der BauO NW vom 26.06.1984 auch dann möglich, wenn gesetzlich festgelegte Abstandflächen nicht eingehalten werden.

Von den Möglichkeiten des § 21 a BauNVO wird als Ausnahme Gebrauch gemacht, um eine auf den eventuell in Frage kommenden Grundstücken angestrebte bauliche Verdichtung zu erreichen, da bei einer generellen Heraufsetzung des Maßes der Nut-

zung eine zu große Massierung entstehen würde. Die Möglichkeit der Ausnahme dient zusätzlich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Im gesamten Plangebiet werden maximale Wandhöhen festgesetzt, damit eine unerwünschte Höhenentwicklung auf der Basis der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht erfolgen kann.

Im Eckbereich Friedensplatz/Elisabethstraße wird eine überbaubare Fläche mit Bau- linien und Baugrenzen so festgesetzt, daß mit einem Abstand zur Stadtmauer auch ein kreisrunder oder acht bzw. zwölfkiger Baukörper ermöglicht wird. Dazu wird eine max. Wandhöhe festgesetzt, damit ein solches turmartiges Bauwerk nicht höher als das am Friedensplatz liegende Rathaus ausfällt. Eine Mindestwandhöhe wird festgesetzt, damit in Angleichung an die Höhe des Hauses Ringstraße 22 auch von der Höhe her ein turmartiger Baukörper errichtet wird.

Im Plangebiet wird keine Dachform festgesetzt, weil dort zur Zeit sowohl Flach- als auch Satteldächer bestehen. Deshalb soll hier Gestaltungsfreiheit gewährt werden.

Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Flächen sollen Flachdächer bekies- tet werden, um der Wohnnutzung häßliche Dachaufsichten zu ersparen.

Dachbegrünungen sollen zulässig sein, damit eine Verringerung der Abstrahlungs- flächen eintritt, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

Die in die Verkehrsfläche eingezeichneten Gehwege, Fahrbahnen, Parkstreifen usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Der genaue und evtl. künftig durch Veränderungen verbesserte Ausbau und die Gestaltung werden durch eine besondere Verkehrs- planung festgelegt.

Da im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, auf denen der Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen nachgekommen werden kann, wird der Bereich für eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt.

Die Elisabethstraße soll in dem Bereich, in dem sie heute in südlicher Richtung ver- läuft einen Durchgang erhalten, der überbaut werden kann. Um bei Realisierung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu erreichen, wird eine Fläche dafür festgesetzt. Dies alles geschieht auch unter denkmalschützerischen Gesichts- punkten, um den historischen Verlauf der Elisabethstraße – zumindest für den Fuß- gänger – zu dokumentieren.

Die Elisabethstraße soll im restlichen Bereich dem Anlieger- und Anlieferungsverkehr vorbehalten bleiben. Dessen Führung und die Gestaltung der verbleibenden Platzflä- chen soll einer gesonderten Planung vorbehalten bleiben. Unabhängig davon soll die Eingrünung der denkmalgeschützten Stadtmauer auf jeden Fall mit einem festgesetz- ten Grünstreifen gesichert werden.

Die textliche Festsetzung zugunsten zusätzlicher Auskragungen an der Elisabeth- straße soll Impulse dafür geben, daß gegliederte abwechslungsreiche Fassaden zur Platzseite hin entstehen können.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) Bau NVO werden ausnahmsweise zugelassen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht zu übersehen ist, inwieweit Neben- anlagen überhaupt und wo sie erforderlich werden.

Der Hinweis auf dem Plan bezüglich der Behandlung archäologischer Bodenfunde wird wie folgt begründet:

Das Plangebiet liegt zum großen Teil innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Siegburg. Die mittelalterliche Stadtbefestigung, soweit sie im Boden als archäologisches Bodendenkmal erhalten ist, ist auf jeden Fall zu erhalten. Auch die Bereiche, die ehemals innerhalb der Stadtbefestigung lagen, können bedeutende Bodendenkmäler aus früherer Zeit enthalten. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zum Vorschein kommen, so muß dies unverzüglich bei der Stadt oder beim Landschaftsverband angezeigt werden. Es sei hier besonders auf die §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) hingewiesen. Diese Vorschriften dienen dem Erhalt, der wissenschaftlichen Untersuchung, Ausgrabung und Bergung einschl. der erforderlichen Dokumentation der archäologischen Bodenfunde.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Bebauung im Eckbereich Friedensplatz/Elisabethstraße sowie zur Errichtung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere an der Durchfahrt sind geringfügige bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen ebenso wie notwendige nachbarliche Grenzregelungen auf freiwilliger Basis erfolgen.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 49/6 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 530.000,- DM
Baukosten für gestaltete öffentliche Verkehrs- fläche einschl. Kanal und Beleuchtung	ca. 480.000,- DM
Baukosten für öffentliche Grünfläche	ca. <u>10.000,- DM</u>
Gesamtkosten	<u><u>ca. 1.020.000,- DM</u></u>

Die Finanzierung der Durchführung soll durch die Stadt Siegburg gemäß Ihrem Straßenbauprogramm im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten erfolgen.

Aufgestellt:
Siegburg, den 27.06.1991
Kreisstadt Siegburg
- Abteilung Stadtplanung -

gez. Latsch