Kreisstadt Siegburg

Der Bürgermeister

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1/7, 1. Änderung

An der Stadtmauer / Annostraße / Tierbungertstraße

Bebauungsplan Nr. 1/7, 1. Änderung
- An der Stadtmauer / Annostraße / Tierbungertstraße -

Begründung

Inhalt:

I. Anlass der Planänderung sowie Ziel und Zweck der Planung
II. Räumlicher Geltungsbereich
III. Übergeordnete Planung
IV. Planinhalt
  a) Art der baulichen Nutzung
  b) Maß der baulichen Nutzung
  c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW
  e) Ruhender Verkehr und Nebenanlagen
  f) Erschließung und Verkehrsfläche
  g) Ver- und Entsorgung
  h) Altlasten
V. Umweltverträglichkeit
VI. Kosten
VII. Anlagen:
  1. Anlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan
  2. Anlage: 2. Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Begleitplan
  3. Anlage: Stadt Siegburg - Verkehrsgutachten

I. Anlass der Planänderung sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1/7 trat am 27.03.2002 in Kraft. Er setzte für den Grundstücksbereich der ehemaligen Landeszentralbank (LZB) als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest und sicherte vor allem die Nutzung durch das Bankinstitut.

Zukünftig soll dieser Planbereich für vielfältigere städtebauliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, zur Verfügung stehen.

Um dieses Ziel planungsrechtlich sichern zu können, beschloss der Stadtrat in der Sitzung am 09.10.2002 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/7, 1. Änderung umfasst ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 5. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Straße „An der Stadtmauer“, der Annostraße und der Tierbungertstraße. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch den Gebäudekomplex des „S-Carrés“.

Die Plangebietsgrenze ist durch eine schwarz gestrichelte Linie im Plan festgesetzt.

III. Übergeordnete Planung

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

Der FNP der Stadt Siegburg stellte bislang den Bereich des Plangebietes als Kerngebiet (MK) dar. Durch ein parallel laufendes Verfahren (58. Änderung des FNP) wurde der Bereich des Plangebietes in „Gemischte Baufläche“ (M) geändert. Damit ist das festgesetzte Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus der o.a. entsprechenden Darstellung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt worden.

IV. Planinhalt

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 der Kreisstadt Siegburg wurden im Hinblick auf die Zielvorstellungen der Stadtverwaltung sowie auf die vorgebrachten Anregungen der Bürger entwickelt. Dabei berücksichtigt der Bebauungsplan mit seinen geänderten Festsetzungen in einem ausgewogenen Verhältnis die Interessen der Stadtplanung, des Grundstückseigentümers (KSK Flächenentwicklung GmbH) sowie der betroffenen Bürger.

a) Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielen der Planung ist für das Bebauungsplangebiet als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle von Kerngebiet (MK) vorgesehen. Der Planbereich soll zukünftig für vielfältige städtebauliche Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, zur Verfügung stehen.

Um die im Plangebiet angestrebten Nutzungen zu sichern, wird von der Möglichkeit des § 1 Abs. 9 der BauNVO Gebrauch gemacht. Durch textliche Festsetzungen sollen künftig folgende Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs und der begrenzten Erschließungskapazität nicht zulässig sein:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird darüber hinaus wie folgt begründet:

In den vergangenen Jahren sind im Siegburger Innenstadtbereich mit großem Aufwand städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt worden, um den Charakter der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort zu erhalten. Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig, um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung ausschließen zu können (Vermeidung eines Attraktivitätsverlustes bezogen auf die umliegenden Wohnnutzungen sowie die Geschäfts- und Dienstleistungsbereiche in der näheren Umgebung).

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch maximal zulässige Wandhöhen bestimmt.

Grundflächenzahl

Der festgesetzte Wert zielt darauf ab, eine wirtschaftliche Flächenausnutzung bei Einhaltung genügend großer zu begrünender Freiflächen zu erreichen. Dabei wird die Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO nicht überschritten.

- Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt

Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Wandhöhen

Um die Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers steuern zu können, ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gleichzeitig dürfen die festgesetzten maximalen Wandhöhen (Definition des oberen Bezugspunktes gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW) nicht überschritten werden.

1 Vollgeschoss (I)	62,00 m über NN
2 Vollgeschosse (II)	64,95 m über NN
3 Vollgeschosse (III)	67,90 m über NN
4 Vollgeschosse (IV)	70,85 m über NN
5 Vollgeschosse (V)	73,80 m über NN
6 Vollgeschosse (VI)	77,00 m über NN

Eine generelle Herabzonung auf ausschließlich 4 Geschosse wird aus städtebaulichen Gründen nicht vorgenommen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt geschlossene Bauweise fest.

Die Gliederung der zulässigen Baukörper macht es erforderlich, weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes 1/7, wie z.B. den Verlauf der Baugrenzen, zu ändern. Die Baugrenzen für die 5. und die 6. Ebene werden soweit zurückgesetzt, dass eine Differenzierung gegenüber des 1. bis 4. Geschosses erreicht wird. Ziel der Planung ist die Realisierung eines hauptsächlich als 4-geschossig in Erscheinung tretenden Gebäudes mit optisch zurücktretenden Geschossen.

Ein differenzierter Verlauf der Baugrenzen soll die zukünftige Gliederung der Baukörper hinreichend definieren. Die durch die Festsetzung der Baugrenzen und der geschlossenen Bauweise erzielbare Baukörperstruktur ist geeignet, städtebaulich einen verträglichen Übergang von der urbanen Größenordnung des S-Carrés zur gewachsenen innerstädtischen Bebauung zu bilden.

d) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden Vorschriften gemäß § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit ein möglichst großer Gestaltungsfreiraum erhalten bleibt.

Teilweise kommt es, insbesondere in Bereichen der Straße „An der Stadtmauer“ und im Bereich des ausgewiesenen Fußweges zwischen S-Carré und dem Plangebiet der 1. Änderung, zu geringfügigen Überschneidungen zwischen vorspringenden Gebäudekanten und der öffentlichen Verkehrsfläche. Um die Verkehrssicherheit auch zukünftig gewährleisten zu können, werden die entsprechenden Flächen als „Überbaubare Verkehrsfläche Erdgeschoss = Luftgeschoss“ festgesetzt.

Weiterhin werden im Bereich des Plangebietes zur Reduzierung zu versiegelnder Flächen entlang der Straße „An der Stadtmauer“ sowie der Tierbungertstraße „Durchgang Erdgeschoss = Luftgeschoss“ festgesetzt. Oberhalb der ausgewiesenen Luftgeschosse sind in den darüberliegenden Geschossen ausschließlich Balkone mit filigranen Umwehrungen zulässig. Diese Maßnahme dient der Gliederung des geplanten Baukörpers und soll dem Gesamtkomplex ein gewisses Maß an Transparenz verleihen.

e) Ruhender Verkehr und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgarage, damit das Erscheinungsbild im Straßenraum nicht von Pkw-Stellplätze dominiert wird und die nicht überbaubaren Flächen begrünt werden können.

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

f) Erschließung und Verkehrsfläche

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 1/7 wurde bereits im November 2001 ein Verkehrsgutachten erstellt, welches das durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehende Verkehrsaufkommen abschätzte. Die Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere der Art der baulichen Nutzung von „Kerngebiet“ in „Mischgebiet“, hat keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation zur Folge, so dass das Fazit des Gutachtens unverändert bestehen bleibt. Aus diesem Grund wurde das v.g. Verkehrsgutachten, das der Begründung zum Bebauungsplan 1/7 anliegt, auch dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Dem Verkehrsgutachten nach können die durch die Neubebauung der Grundstücke Post (heute S-Carré) und Landeszentralbank entstehenden zusätzlichen Verkehre durch die Umorientierung bestehender Verkehre aufgrund der neuen Verkehrsführung (Abbindung An der Stadtmauer und Tierbungertstraße von der neuen Poststraße) und der Verringerung von Parksuchverkehr nahezu kompensiert werden. Daher sind für die Georgstraße, die Zeughausstraße und die Mahlgasse keine bzw. nur geringe Belastungszuwächse zu erwarten. Diese KFZ-Mengen können in den bestehenden Straßenräumen verträglich für alle Verkehrsteilnehmer abgewickelt werden.

Die Erschließung der im Plangebiet festgesetzten Tiefgarage ist über die bereits vorhandene Zu- und Abfahrt der Tiefgarage „S-Carré“ im Bereich „An der Stadtmauer“ vorgesehen.

Die Straße „An der Stadtmauer“ sowie die Tierbungertstraße sind im Plangebiet als Verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Zwischen dem „S-Carré“ und dem Bereich der 1. Änderung ist ein Fußweg festgesetzt. Die besonderen Zweckbestimmungen der Verkehrsflächen sind als langfristiges Ziel geplant. 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, sobald ihre Durchführung ansteht.

g) Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Trennverfahren entwässert, wobei das Schmutz- und Niederschlagswasser den dafür bestimmten, vorhandenen Leitungen zugeführt wird.

In der Kanalisationsnetzplanung der Stadt Siegburg ist das Bebauungsplangebiet sowohl was die Schmutzwasserfracht als auch was das Niederschlagswasser betrifft in den Berechnungen berücksichtigt, das bedeutet, dass das Kanalnetz grundsätzlich für die Aufnahme der zu erwartenden Abwässer geeignet ist.

Wasser und Energieversorgung

Die vorhandenen Netze für die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Telefon etc. sind vorhanden und werden gegebenenfalls – soweit erforderlich – entsprechend verstärkt.

h) Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt. Ein allgemeiner Altlastenverdacht liegt nicht vor.

V. Umweltverträglichkeit

Schutzgebiete i.S. der Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgesetze bestehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/7, 1. Änderung nicht.

Zu dem bereits im Sommer 2001 erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zur Bebauung des ehemaligen Post- und Kreissparkassengeländes wurde in dem 1. Nachtrag zum LBP vom November 2002 das westlich an das Plangebiet angrenzende Gelände des S-Carrés erfasst. Die Baumaßnahme „S-Carré“ befindet sich heute kurz vor der Fertigstellung.

Anlässlich der Überplanung der Gebäude und Außenanlagen des ehemaligen LZB-Geländes (Landeszentralbank) wurde zur Überprüfung der ökologischen Bilanz ein 2. Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Begleitplan “Bebauung des ehemaligen Post- und Kreissparkassengeländes – S-Carré in Siegburg“ erstellt. Durch den Nachtrag wurde untersucht, ob

für die Fläche des ehemaligen LZB-Geländes mit der durch die 1. Änderung des BP 1/7 ermöglichten Planung die ökologische Bilanzierung weiterhin ausgeglichen ist (wie in der Version von 2001 festgestellt wurde), oder ob gegebenenfalls zusätzliche Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Durch den Eingriff wird ein Teil der Biotoptypen versiegelt bzw. durch die Baumaßnahme verändert. In anderen Bereichen erfolgt eine Entsiegelung von derzeit befestigter Fläche. Aus der Gegenüberstellung von Verlust und Ersatz wird ersichtlich, dass der erforderliche Kompensationsbedarf zu 68 % auf der Grundstücksfläche des Eigentümers selbst erbracht werden kann. Der Eigentümer soll den verbleibenden Verlust von 32 % im Bereich der Straße „An der Stadtmauer“ durch standortgerechte Ersatzmaßnahmen kompensieren. Der Straßenbereich soll ökologisch aufgewertet werden durch Maßnahmen wie eine Verringerung der versiegelten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen. Die genaue Art der Maßnahmen ist im Zuge der Umplanung der Straße „An der Stadtmauer“ zwischen der KSK Flächenentwicklung GmbH und der Stadt Siegburg abzustimmen.

Bei strikter Einhaltung der im LBP 2001 aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen (Abschnitt 3.2) in Verbindung mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet gem. 2. Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Begleitplan (Abschnitt 2.2), ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachteiligen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

VI. Kosten

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 entstehen der Stadt Siegburg keine Kosten.

VII. Anlagen

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan
   Ingenieurbüro für Garten und Landschaftsplanung
   Ingrid Rietmann, Königswinter im Mai/Juni 2001

2. 2. Nachtrag
   zum Landschaftspflegerischen Begleitplan Bebauung des ehemaligen Post- und Kreissparkassengeländes „S-Carré“ in Siegburg

   Überprüfung der ökologischen Bilanz – Bauantrag „Stadt-Carré“
   Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung
   Ingrid Rietmann, Königswinter im Februar/März 2005

3. Stadt Siegburg
   Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 1/7
   BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung
   Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH,
   Aachen im November 2001

Siegburg, 08.06.2005
Im Auftrag:

gez. Guckelsberger
Kreisstadt Siegburg