

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 58/2,
in Kraft getreten am 14.03.1992

(§ 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

V. Anlagen

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 58/2 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Fluren 8 und 14, und zwar den Bereich südlich der Bundesbahntrasse Köln-Gießen zwischen Agger, Sieg und Siegdamm.

Der Bebauungsplan teilt sich in vier Blätter auf. Deren Zuordnung und die Lage im Stadtgebiet ist in der Übersicht im Maßstab 1 : 5000 in der Planunterlage dargestellt.

Im Plan sind die genauen Plangebiets- und Blattgrenzen durch unterbrochene schwarze Linien festgesetzt.

II. Allgemeines

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen: Teil 1 ist der Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen, Teil 2 enthält die textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet südlich der Bundesbahnlinie dar:

Im Osten „Industriegebiet“ (GI), zwischen Mühlengraben und B 56 „Gewerbliche Baufläche“ (G). Verbleibende Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen; der Mühlengraben und die Agger sind als Wasserflächen dargestellt.

Die B 56 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ebenso südlich und parallel zur Bundesbahn die Trasse der L 332a (Landstraße) und deren Anbindung an die B 56.

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

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 12.06.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/2. Die darin geplanten Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist derzeit im östlichen Teil von gewerblichen Nutzungen geprägt. Zwischen Mühlengraben und B 56 befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Dauerkleingärten. Im Westen werden die Flächen zwischen Agger und B 56 landwirtschaftlich genutzt.

Alle im Bebauungsplan als Art der Nutzung vorgesehenen Festsetzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit folgenden Ausnahmen:

An der Ostseite der B 56 (im Bebauungsplan auf Blatt 4) wird ein Streifen „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt. Hierfür ist jedoch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der erforderlichen Darstellung eingeleitet.

Weiterhin sollen im Westen des Bebauungsplanbereiches „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden, die sich jedoch mit der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ überlagern können.

Für die Baugebiete Gewerbegebiet (GE), die in zwei Kategorien gegliedert werden, sollen Abstufungen vorgenommen werden, die auf den einzelnen Abstandsklassen der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 aufbauen. Die Gliederung und die Einschränkungen erfolgen zum Schutz bestehender Wohnnutzungen auf dem nördlich gelegenen „Brückberg“.

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

Dachbegrünungen werden festgesetzt, damit eine Verringerung der Abstrahlungsflächen eintritt, was sich positiv auf das Stadtklima auswirkt.

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

Die ausnahmsweise Erhöhung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird deshalb vorgesehen, damit gewerbliche Nutzungen, die keine überhöhten Geschoßhöhen benötigen bei Einhaltung der maximalen Wandhöhen zusätzliche Nutzflächen, bzw. die im GE zulässige Wohnnutzung dort errichten können. Deshalb soll ein 3. Vollgeschoß auch nur 2,75 m hoch sein.

Da in Siegburg ein erheblicher Mangel an Gewerbeflächen besteht, sind die Gewerbegebiete in der Hauptsache für die Nutzung durch produzierende Betriebe vorgesehen. Deshalb sollen Einzelhandelsbetriebe, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, nur ausnahmsweise zulässig sein.

Diese Regelung wird vorgenommen, weil vorauszusehen ist, daß die Baugebiete wegen ihrer günstigen Anbindung an den überörtlichen Verkehr auf Einzelhandelsnutzungen eine große Anziehungskraft ausüben werden. Darüber hinaus soll damit auch die in der Innenstadt entwickelte Struktur geschützt werden. Dies vor allem, weil dort mit erheblichen finanziellen Mitteln städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Ein Verzicht auf die Ausnahmeregelung ist jedoch aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Der Stadt stehen keine anderen Flächen zur Verfügung, um den zur Versorgung der Bevölkerung und des ansässigen Gewerbes dienenden Einzelhandel, der nicht in Konkurrenz zur innerstädtischen Einkaufssituation tritt, anzusiedeln
- Die zusätzlich ausgewiesenen Flächen schließen an das Gewerbegebiet Wilhelmstraße/Industriestraße und das Gebiet Lindenstraße/Zange an. Auch von der Nutzungsstruktur sollen sie der Entwicklung und Ergänzung des Bestandes dienen. Im Bestand existiert bereits der Ausnahmeregelung entsprechender Einzelhandel. Die mögliche Ergänzung dieses Angebotes liegt im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

Um den Hochwasserabfluß in jedem Fall zu sichern, wird im südlichen Planbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde „offene Bauweise“ (o) festgesetzt, obwohl für eine Erschließung und Bebauung die Flächen abschnittsweise und in Abstimmung mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft durch Anschüttung aus dem Überschwemmungsgebiet herausgenommen werden müssen.

Die Ausnahmeregelung zur offenen Bauweise soll Härtefälle vermeiden, wenn die im Text aufgeführte Bedingung erfüllt wird. Das gleiche gilt für den Schutzradius um die Maste der Hochspannungsleitung.

Im GE wird keine Dachform festgesetzt, um bei gewerblichen Bauten die notwendige Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Anschüttungen sollen einen Abstand zum Mühlengraben einhalten, weil dieser ein wertvolles Landschaftselement und Kulturdenkmal ist und in seiner Form weitgehend erhalten bleiben soll. Ausnahmen sollen bis an die festgesetzten Baugrenzen möglich sein, damit bei einer Bebauung bei Bedarf der Nachteil der unwinkligen überbaubaren Flächen ausgeglichen werden kann.

Die Sicherung der Ufergehölze des Mühlengrabens bei Bauarbeiten soll erfolgen, damit eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes vermieden wird.

Um eine weitgehende örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen, sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird einer Versiegelung entgegengewirkt, die zum Verlust von Boden mit allen seinen Funktionen wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit führen würde. Ansonsten ginge das Wasser dem örtlichen Wasserhaushalt verloren.

Die Eingrünung von Stellplätzen, Erschließungsstraßen und nicht überbauten Flächen mit Laubbäumen soll einer Verringerung der Abstrahlungsflächen und damit einer geringeren Erwärmung dienen und bewirken ökologische Verbesserungen für das Klima (Schattenspende, Feuchtigkeitshaushalt) und die Hygiene (Staubbindung).

Dies gilt auch für die Begrünung der Fassaden und Carports.

Im Plangebiet befinden sich keine Verdachtsflächen und Altlasten mehr. Die Untersuchungen der vom Rhein-Sieg-Kreis gemeldeten Verdachtsflächen 5109/15/13 und 1509/15/14 zeigten, daß keine Altlasten vorhanden sind.

Von den festgesetzten Verkehrsflächen hat die Trasse der künftigen Landstraße 332a (L 332a) besondere Bedeutung. Insofern wird diese mit den festzusetzenden Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als Pflanzstreifen auf der Böschung der künftigen Anschüttung zwischen Gewerbegebiet (GE) und Mühlengraben festgesetzt als Sichtschutz und zur landschaftlichen Einbindung.

Bei den Grünflächen wird teilweise die Zweckbestimmung „Naturbelassener Grünbereich“ festgesetzt, damit sich dort eine natürliche Flora und Fauna entwickeln kann. Die Zweckbestimmung „LPB“ entspricht ebenso dem Beiplan B wie die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, um damit Flächen zum Ausgleich für die Auswirkungen der L 332a auf die Umwelt festzulegen.

Die im Plan auf Veranlassung der Begünstigten (Gas: Ruhrgas AG, Essen; Wasserleitung: Wahnbachtalsperrenverband Siegburg; Hochspannung: RWE AG, Essen) nachrichtlich übernommenen Führungen der Hauptversorgungsleitungen und die dafür festgesetzten Flächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, überlagern sich teilweise mit festgesetzten überbaubaren Flächen bzw. anderen Nutzungen. Dies erfolgt deshalb, um im Baugenehmigungsverfahren - gegebenenfalls mit Auflagen der Begünstigten - eine Bebauung bzw. eine Durchführung der Festsetzungen zu ermöglichen.

Die Realisierung der künftigen L 332a hat für die Stadt Siegburg eine große Bedeutung, da sie als Kreisstadt wichtige zentrale Funktionen zu erfüllen hat.

Derzeit wird der stadteinwärts und stadtauswärts fließende Verkehr fast ausnahmslos über die in der Stadt zusammentreffenden Bundesstraßen B 8 und B 484 geführt, die in den Verkehrsspitzenzeiten überlastet sind. Die in den vergangenen Jahren im Umland der Stadt Siegburg fertiggestellten Straßen wie A 59, A 560 und B 56 brachten keine wesentliche Entlastung, sodaß es nach wie vor zu den Hauptverkehrszeiten zu Rückstau und damit zu erheblichen Belästigungen der Anwohner kommt.

Ein Ausbau des bestehenden Straßennetzes ist nicht erwünscht, da dieses

- eine Zunahme der Emissionen
- Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz des historisch gewachsenen und weitgehend erhaltenen Stadtbildes und
- weitere Durchgangsverkehre

nach sich ziehen würde.

Das vorhandene Straßennetz soll daher durch die neue L 332a entlastet werden, die eine kurze und zügige Verbindung zwischen dem Zentrum Siegburg und der B 56 sowie zur A 59 (Anschlußstelle Troisdorf) schaffen soll. Die Führung der L 332a entspricht der Hauptverkehrsrichtung des Berufsverkehrs, deshalb wird mit einem starken Rückgang der Verkehrsbelastung auf der B 8 in den Spitzenzeiten gerechnet.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der Wilhelmstraße und Industriestraße sowie das geplante Gewerbegebiet Zange erhalten eine optimale Anbindung zur B 56, A 560, A 59 und A 3. Dadurch wird das innerstädtische Straßennetz auch von dem ein- und auspendelnden mittleren bis schweren Verkehr der Gewerbegebiete stark entlastet.

Die neue L 332a mit den begleitenden Rad- und Gehwegen verbessert wesentlich die Verkehrsbeziehung zwischen den Städten Siegburg und Troisdorf.

Die Maßnahme datiert in der Planung schon aus dem Jahr 1955/56. Der Generalverkehrsplan zeigt bereits 1967 die L 332a als eine für die Kreisstadt wichtige Landstraße auf.

Die Fortschreibung und die Neuauflage des Generalverkehrsplanes von 1980 wiederholt diese Feststellung und unterstreicht sie noch dahingehend, daß sie als wichtigste Entlastung für Siegburg aufgezeigt wird.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Trasse als überörtliche Hauptverkehrsstraße dar. 1981 fand das Verfahren zur generellen Linienführung gem. § 37 Landesstraßengesetz NW statt. Hierzu gingen keine negativen Stellungnahmen ein.

Der Raum, durch den die L 332a auf Siegburger Stadtgebiet führen soll, weist ökologisch bedeutsame Flächen auf. Die Talniederungen sind zudem wertvoll für die Frischluftentstehung und Grundwassergewinnung und als Naherholungsgebiet. Der starke Nutzungsdruck hat jedoch bereits zu Vorbelastungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild geführt (B 56, Bahnlinie, Hochspannungsleitungen). Die Eingriffe, die durch die L 332a erfolgen, erhöhen die vorhandene Belastung des Raumes teilweise erheblich; die Eingriffe sind jedoch weitgehend ausgleichbar. Um sie zu minimieren und zur Erhaltung benachbarter Natur- und Landschaftselemente, sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, damit eine höchstmögliche umweltverträgliche Lösung sichergestellt werden kann.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) festgelegt, der als „Beiplan B“ Anlage dieser Begründung ist. Die darin getroffenen Maßnahmen sind Ergebnis der Prüfung der Umweltverträglichkeit. Dabei wurden die Auswirkungen der L 332a auf die Umwelt unter Beteiligung der dafür zuständigen Behörden (Träger öffentlicher Belange) und gestützt auf die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie auf die schalltechnische Untersuchung des TÜV Rheinland ermittelt und bewertet. Das Ergebnis der UVS ist hier nur in zusammengefaßter Form wiedergegeben. Die Studie kann während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Auch die Entscheidung, daß die Kreuzung der L 332a mit der Bundesbahn in Tieflage erfolgen soll, ist ein großer Vorteil hinsichtlich Umweltschutz, weil sonst ein das Landschaftsbild verunstaltender ca. 8,50 m hoher Damm entstanden wäre. Dessen Fahrbahnniveau hätte einen weitaus größeren Höhenunterschied zum vorhandenen Gelände bedeutet, als bei einer Tieflage. Die dabei entstehenden höheren Lärm- und Schadstoffemissionen hätten wiederum unschöne Lärmschutzwände erforderlich gemacht. Eine größere Flächeninanspruchnahme wäre wegen der höheren Dammböschungen ebenfalls notwendig geworden. Bedingt durch die Unterquerung sinkt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58/2 das Niveau der Straße bereits in die Troglage ab, was einen zusätzlichen Schutz der Wohnbebauung auf dem Brückberg gegen Emissionen bedeutet.

Zu den geplanten Gewerbegebieten erfolgte eine ökologische Untersuchung und Bewertung der Eingriffe durch einen landespflegerischen Beitrag. Hierdurch ergaben sich Maßnahmen, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 58/3 planungsrechtlich in einem parallel ablaufenden Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Im Bebauungsplan Nr. 58/2 erfolgen Maßnahmen dafür durch textliche Festsetzungen, die oben begründet werden.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurden 1988 die auf die Wohnbebauung „Brückberg“ voraussichtlich einwirkenden Geräuschemissionen der geplanten L 332a rechnerisch ermittelt. Die Untersuchung ergab auf dem „Brückberg“ kein Lärmschutzerfordernis.

Bei der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zur geplanten L 332a ist sich die Stadt Siegburg bewußt, daß eine Prognose auf der Basis der seit 1990 geltenden „Verkehrslärmschutzverordnung“ sowie nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS 90“, andere Ergebnisse haben kann.

Soweit dadurch Maßnahmen für Lärmschutz erforderlich werden sollten, werden sie bezüglich der L 332a anerkannt und errichtet.

Da sich aber die Richtlinien sowie Rechts- Berechnungsgrundlagen ebenso ständig verändern bzw. angepaßt werden wie die Entwicklung des Verkaufsaufkommens - ausgelöst auch durch die Zunahme der Bevölkerung - und der jeweilige Stand der Technik, soll eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf Lärmschutzmaßnahmen erst dann wieder vorgenommen werden, wenn der Zeitpunkt der Durchführung des in Frage kommenden (Bau-) Abschnittes der L 332a feststeht. Dies ist der Fall, wenn die L 332a gemäß Landesstraßenbaugesetz NW aus dem Landesstraßenbedarfsplan als Vorhaben in den Landesstraßenausbauplan aufgenommen wird.

Im Bebauungsplan sind nur die Grenzen der Verkehrsflächen verbindlich eingetragen. Die Eintragung der genauen Abmessung des Fahrbahnausbaus hat nur Hinweischarakter. Dies gilt auch für die Darstellung in den Beiplänen A und B (Anlage zur Begründung).

Auf diese Weise soll die Planungsabsicht in das Bebauungsplanverfahren eingehen, ohne daß aufgrund der schwierigen Situation im vorhandenen Bestand es notwendig wäre, diese schon zu Aufstellung des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festlegen zu müssen. Da die Ausgestaltung des Straßenraums in die Kompetenz eines öffentlichen Planungsträgers fällt, ist gewährleistet, daß eine Bepflanzung im Sinne des landschaftlichen Fachbeitrages erfolgt.

Die L 332a wird als Landstraße vom Landschaftsverband Rheinland gebaut. Die Trägerschaft ihres Baues durch einen öffentlichen Planungsträger sichert die Realisierung der nach § 4 (4) Landschaftsgesetz und § 5 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In den landschaftspflegerischen Fachbeiträgen, die Anlage zu dieser Begründung und zu den Begründungen der Bebauungspläne 44/2, 44/3, 44/4 und 58/3 sind, sind die entsprechenden Maßnahmen, die im einzelnen in diesem Bebauungsplan und den oben genannten Plänen festgesetzt sind, getrennt von denen, die für die Stadtstraßen und Gewerbeflächen erforderlich sind, aufgeführt.

Die Stadt Siegburg gewährleistet die Durchführung letzterer Maßnahmen. Sollte die Erschließung und Realisierung der Gewerbegebiete abschnittsweise erfolgen, so wird in einer ergänzenden Fachplanung in geeigneter Form festgelegt, welche der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Ausbauabschnitten zugeordnet werden müssen, um den Umfang ihrer Durchführung beim Bau der Erschließungsmaßnahmen zu klären und für die Bebauung im Baugenehmigungsverfahren (s. textliche Festsetzungen) sicherzustellen.

In diesem Sinne werden Vorbereitungen zu Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen getroffen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden, um weitere Flächen, die den Maßnahmen dienen zu erwerben oder die Duldung der Durchführung der Maßnahmen zu erreichen.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie werden vom Träger der Maßnahme L 332a, dem Land Nordrhein-Westfalen vertreten durch den Landschaftsverband Rheinland durchgeführt, soweit es sich um Maßnahmen für die L 332a bzw. dadurch verursachte Folgemaßnahmen handelt.

Für die geplanten Baugebiete und die dafür erforderlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls bodenordnende Maßnahmen seitens der Stadt notwendig. Sie sollen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 58/2 werden der Stadt Siegburg ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca. 55.000,- DM
Baukosten für öffentliche Verkehrsfläche einschl. Kanal und Begrünung	ca. 785.000,- DM
Brücke über den Mühlengraben	<u>ca. 760.000,- DM</u>
	<u>ca. 1.600.000,- DM</u>

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

V. Anlagen

Beiplan A: Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Bonn L 332a
- Innerstädtische Umgehung Siegburg - Vorentwurf - Lageplan M 1 : 5000
(Blätter Nr. L 1, L 2, L 3 und L 7)

Beiplan B: Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Straßenbauamt Bonn L 332a - Innerstädtische Umgehung Siegburg - Vorentwurf - Landschaftspflegerischer Begleitplan M 1:5000 (Blätter Nr. L 1, L 2, L 3 und L 7)

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

gez. Latsch