



## **Bebauungsplan Nr. 46/8**

Bereich zwischen Kronprinzenstraße, Minoritenstraße, Johannesstraße und der ehemaligen Bahntrasse Siegburg-Lohmar

## **Begründung**

### Inhaltsverzeichnis

- 1) Verfahrensablauf
- 2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
- 4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung
- 5) Beschleunigtes Verfahren
- 6) Planinhalt
  - a) Art der baulichen Nutzung
  - b) Maß der baulichen Nutzung
  - c) Bauweise
  - d) Überbaubare Grundstücksfläche
- 7) Erschließung
- 8) Ruhender Verkehr
- 9) Mit Gehrecht zu belastende Fläche
- 10) Ver- und Entsorgung
  - a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
  - b) Wasser- und Energieversorgung
  - c) Abfallentsorgung
  - d) Telekommunikation
- 11) Denkmäler
- 12) Eingriffe in den Naturhaushalt / Ausgleichsmaßnahmen
- 13) Altlasten
- 14) Lärmimmissionen
- 15) Bodenordnung und Kosten
- 16) Anlagen

## **1) Verfahrensablauf**

Der Planungsausschuss der Stadt Siegburg hat in der Sitzung am 23.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 46/8 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.01. bis einschließlich 19.01.2007 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 04.01.2007 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen wurde dem Planungsausschuss am 08.02.2007 zur Kenntnis gegeben.

In der Sitzung am 03.05.2007 beschloss der Planungsausschuss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/8 im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortzuführen.

In der Sitzung am 25.10.2007 beauftragte der Rat der Stadt die Verwaltung, mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46/8 die Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung beider Beschlüsse erfolgte am 07.11.2007.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 07.11.2007 beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.11.2007 bis 18.12.2007 statt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung wurde im Planungsausschuss in der Sitzung am 07.02.2008 beraten.

Gem. Beschlussempfehlung des Planungsausschusses hat der Stadtrat in der Sitzung am 13.03.2008 die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan trat am 16.04.2008 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

## **2) Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Für das o.g. Plangebiet gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/6, 1. Änderung, der im September 1996 in Kraft trat. Der Geltungsbereich ist als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Wohnungen sind nur eingeschränkt zulässig.

Im Jahr 2004 wurde im Plangebiet eine großflächige Tiefgarage fertig gestellt. Die oberirdischen Bebauungsmöglichkeiten sind bislang ungenutzt geblieben.

Um vielfältigere Nutzungen, insbesondere die Realisierung von Wohngebäuden zu ermöglichen, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46/8 nun ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Die Stadt Siegburg reagiert damit u.a auf die demographische Entwicklung und die Folge, dass es einen zunehmenden Bedarf an innerstädtischem Wohnraum gibt.

Dem städtebaulichen Charakter der Umgebung und den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne entsprechend, werden im Plangebiet die Möglichkeiten der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erweitert.

### 3) Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 46/8 umfasst eine ca. 6650 qm große Fläche in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, zwischen Kronprinzenstraße, Minoritenstraße, Johannesstraße und der ehemaligen Bahntrasse Siegburg-Lohmar (heutiger Fuß- und Radweg). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 46/8 entspricht der Abgrenzung des v.g. Bebauungsplanes Nr. 46/6, 1. Änderung.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als „Minoritenviertel“ bekannt ist.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine großflächige, extensiv begrünte Tiefgarage mit 242 Stellplätzen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße, die das Plangebiet in einen östlichen und einen westlichen Bereich unterteilt. Oberirdisch sind mehrere Treppenhäuser und Entsorgungsschächte (Lüftungsanlagen) vorhanden.



Luftbild (Frühjahr 2006)

Ohne Maßstab

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der stillgelegten Aggertalbahnstrecke das Baudenkmal „Nordbahnhof, Haltestelle Driesch“. Das Bahnhofsgebäude wurde zwischen 1884 und 1906 erbaut. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 29.10.1984. Der angrenzende Bahnsteig ist Bestandteil des Baudenkmals (siehe auch unter Punkt 11). Die Grundstücksfläche ist im Randbereich teils begrünt, teils befestigt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes, entlang der Kronprinzenstraße, sind die Grundstücke mit zwei- und dreigeschossigen Gebäuden bebaut, die teils wohnlich, teils gewerblich genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich werden teilweise Pkw abgestellt.

An diese Bebauung nördlich angrenzend, befindet sich eine Trafostation der Rheinischen Energie AG (rhenag), die von der Minoritenstraße aus erreichbar ist.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird beidseitig der Theodor-Heuss-Straße als Stellfläche für Pkw genutzt.

Die Fläche des Plangebietes ist nahezu vollständig überbaut, unterbaut oder versiegelt.

#### **4) Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planung**

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Der Siegburger Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bislang als „Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 BauNVO dar.

Anstelle des „Kerngebietes“ soll nun „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO dargestellt werden.

Im Januar 2007 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass gegen die Darstellung eines Mischgebietes im Bereich des Plangebietes aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall wird der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt (siehe Punkt 5). Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. Beschluss des Planungsausschusses vom 03.05.2007 nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 46/8 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Für das Plangebiet gelten bislang die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46/6, 1. Änderung, der am 07. September 1996 in Kraft trat. Der Geltungsbereich ist als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO ausgewiesen. Da die Abgrenzungen der Geltungsbereiche identisch sind, tritt der Bebauungsplan Nr. 46/6, 1. Änderung mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46/8 außer Kraft.

#### **5) Beschleunigtes Verfahren**

Am 01.01.2007 trat das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ in Kraft. Mit dem Gesetz wurde u.a. das Baugesetzbuch geändert. Ziel des Gesetzes ist die Stärkung der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden durch eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts (Unterstützung des Trends: „Zurück in die Stadt“). Schwerpunkt ist die Vorschrift des neuen § 13a BauGB über „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, die im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden können.

Hiermit sind Planungen gemeint, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen sowohl Gebiete, die bislang gem. § 34 BauGB beurteilt wurden (Bauen im unbeplanten Innenbereich) und Gebiete mit „alten“ Bebauungsplänen, wie z.B. dem Minoritenviertel.

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der „Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ dienen.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen bisher möglichen „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB. Ergänzend hierzu kann gem. § 13a BauGB bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung erfolgen. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dabei nicht beeinträchtigt werden darf. Außerdem ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 20.000 qm nicht überschreitet. Grund hierfür ist die Überlegung des Gesetzgebers, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung den wirksamsten Schutz vor Eingriffen in Natur und Landschaft stellen, da sie keine Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen vermeiden. Es steht dem Satzungsgeber selbstverständlich frei, im Plangebiet Pflanzmaßnahmen festzusetzen.

Im beschleunigten Verfahren kann auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. An dieser sich aus dem Abwägungsgebot ergebenden Verpflichtung ändert sich nichts, so dass bei entsprechender Sachlage weiterhin Fachgutachten zu Umweltauswirkungen erforderlich sein können. Die Auswirkungen der Planung werden in der zugehörigen Begründung beschrieben.

Der Bebauungsplan 46/8 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Planung der Erneuerung bzw. Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils dient, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

In der öffentlichen Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren nach dem neuen § 13 a BauGB fortgeführt, und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Dies hat zur Folge, dass auch vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB abgesehen wird.

## **6) Planinhalt**

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ i. S. von § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da im Plangebiet eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen ist. Tankstellen werden außerdem ausgeschlossen, um Geruchs- und Lärmbelastigungen zu vermeiden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als „Vergnügungsstätten“ zulässigen Spielhallen, Diskotheken, Amüsierbetriebe und vergleichbare Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes werden ausgeschlossen, da sie das Stadtbild an dieser Stelle negativ prägen würden.

## **b) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dessen Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 entspricht dem Höchstwert für Mischgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

### Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, sind ergänzend zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Bereich des breiteren Baufensters zwischen Minoritenstraße und Theodor-Heuss-Straße ist die Anzahl der Vollgeschosse überwiegend als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um einerseits die städtebaulich gewünschte Wirkung zu erreichen, zum anderen einen gewissen Spielraum bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen. Am nördlichen Ende der überbaubaren Fläche wird in Hinblick auf die höheren Gebäude im Eckbereich Kaiserstraße / Johannesstraße die Geschossigkeit zwingend festgesetzt.

Im Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße und dem Fuß- und Radweg und entlang der Kronprinzenstraße ist die Zahl der Vollgeschosse ebenfalls zwingend festgesetzt. Hierdurch soll ein städtebaulich verträglicher Übergang von der geplanten Bebauung westlich der Theodor-Heuss-Straße zur vorhandenen Bebauung im Umfeld gesichert werden.

Die im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhen sind auf Normalnull (NN - die mittlere Höhe des Meeresspiegels) bezogen. Die Festsetzungen, 82.50 Meter über NN bei vier Vollgeschossen und 79.50 m ü. NN bei drei Vollgeschossen, nehmen Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebietes (Kaiserstraße 75 = ca. 82.80 m ü. NN, Kaiserstraße 77 = ca. 85.30 m ü. NN, Theodor-Heuss-Straße 1 = ca. 81,8 m ü. NN).

## **c) Bauweise**

Gemäß der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 46/6, 1. Änderung wird im Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der überwiegend vorhandenen städtebaulichen Struktur im Umfeld des Plangebietes.

#### **d) Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen eingefasst, um einen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung zu ermöglichen.

An drei Stellen im Plangebiet ist eine Baulinie festgesetzt, auf die aus städtebaulichen Gründen gebaut werden muss.

- Geplanter Neubau westlich des Baudenkmals „Nordbahnhof“

Damit das Baudenkmal auch zukünftig von der Fußgängerzone aus wahrgenommen werden kann, wird der geplante Neubau zwischen Theodor-Heuss-Straße und dem ehemaligen „Nordbahnhof“ mit Abstand zur Kronprinzenstraße festgesetzt. Die Baulinie, die die überbaubare Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich begrenzt, nimmt die hintere Bauflucht des Verwaltungsgebäudes „Theodor-Heuss-Straße 1“ auf. Durch diese Festsetzung wird einerseits eine städtebauliche Verdichtung ermöglicht, andererseits eine Freifläche zwischen Baudenkmal und geplantem Neubau definiert, die beispielsweise als zur Kronprinzenstraße hin offener Platz angelegt werden könnte.

- Eckbereich Kronprinzenstraße/Minoritenstraße

Der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend, soll die durchgehende, homogene Raumkante (Blockrandbebauung) durch die Festsetzung der Baulinie auch zukünftig erhalten bleiben.

- Nördliches Ende der Minoritenstraße

Zur Schaffung einer neuen Raumkante wird in der Flucht der vorhandenen Bebauung am südlichen Ende der Minoritenstraße auch hier eine Baulinie festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich der vorhandenen Einfahrt bzw. Ausfahrt der Tiefgarage über die Straßenbegrenzungslinie der Theodor-Heuss-Straße bis an die vordere Gehwegkante erweitert. Um eine uneingeschränkte Nutzung sicherstellen zu können, wird hier, wie im Bereich des Verbindungsweges zwischen der Ost- und Westseite des Plangebietes eine lichte Durchgangshöhe festgesetzt.

Die überbaubare Fläche auf der Ostseite der Theodor-Heuss-Straße ist im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 46/6, 1. Änderung übernommen worden.

Die städtebaulich unattraktive Situation im Bereich der vorhandenen Trafostation könnte durch eine Überbauung verbessert werden.

#### **7) Erschließung**

Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt über die „Kronprinzenstraße“, „Minoritenstraße“ und die im Jahr 2004 neu erstellte „Theodor-Heuss-Straße“, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Theodor-Heuss-Straße mündet am nördlichen Ende in eine Kreisverkehrsanlage.

Das Plangebiet ist über die Johannesstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.



## **8) Ruhender Verkehr**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 242 öffentlichen Pkw-Stellplätzen. Einfahrt und Ausfahrt liegen seitlich der Theodor-Heuss-Straße. Der Umriss der Tiefgarage, sowie die Lage der Rampen und Treppen- bzw. Aufzugsanlagen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Um den Verkehrsfluss im Bereich der viel befahrene Theodor-Heuss-Straße (Hauptumgehungsstraße der Fußgängerzone) möglichst wenig zu behindern, werden im Plangebiet oberirdische Pkw-Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücken und damit auch weitere Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung sollen nach Möglichkeit vollständig in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen werden. Die genehmigten Parkplätze am nördlichen Rand des Plangebietes bleiben bis zur Realisierung eines Neubaus rechtlich geschützt (Bestandschutz).

Im Bereich der im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen, die von der wenig befahrenen Kronprinzenstraße und der Minoritenstraße aus erschlossen werden, können Pkw-Stellplätze sowohl oberirdisch als auch unterirdisch platziert werden.

## **9) Mit Gehrecht zu belastende Fläche**

Die mit Gehrecht zu belastende Fläche ist als neue Wegeverbindung zwischen der Passage zur Kaiserstraße (Fußgängerzone) und dem Fuß- und Radweg auf der alten Schienentrasse geplant.

## **10) Ver- und Entsorgung**

### **a) Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation beseitigt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist, insbesondere wegen der vorhandenen Tiefgarage und der geplanten baulichen Dichte kaum möglich. Daher sollen die anfallenden Dachflächenwässer der vorhandenen Kanalisation zugeleitet werden.

Änderungen im Bereich der öffentlichen Kanalleitungen sind nicht erforderlich.

### **b) Wasser- und Energieversorgung**

Die Leitungen für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom sind im Bereich der Theodor-Heuss-Straße bzw. der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Änderungen sind nicht erforderlich.

### **c) Abfallentsorgung**

Abfälle werden im Bereich der Theodor-Heuss-Straße und der Kronprinzenstraße entsorgt. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.

### **d) Telekommunikation**

Die Telekommunikationsleitungen sind im Bereich der Theodor-Heuss-Straße bzw. der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Im Zuge der Herstellung der Tiefgarage wurde im Vorgriff auf eine spätere Bebauung die telekommunikationstechnische Versorgung durchgeführt. Zur Sicherung der



telekommunikationstechnischen Versorgung wird für die Trassen der Telekommunikationslinien im Bereich der Tiefgarage (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Telekom AG eingetragen.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgt im Zuge der Hochbebauung, wenn die genaue Lage der Leitungstrasse im Bereich der Tiefgaragenfläche feststeht. Der Grundstückseigentümer (Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg mbH) hat der Eintragung bereits zugestimmt.

## **11) Denkmäler**

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Nr. 11 - Kronprinzenstraße 04c, Nordbahnhof, Haltestelle „Driesch“, eingetragen in die Denkmalliste am 29.10.1984.

Es handelt sich um ein 1-geschossiges, verputztes, lang gestrecktes Bahnhofsgebäude der sog. Aggertalbahn, das zwischen 1884 und 1906 erbaut wurde. Zum Bahngleis hin ist ein breites Giebelhaus mit verschiefertem Giebeldreieck ausgeführt. Die Traufkanten und das Dach sind in altdeutscher Deckung eingedeckt. Die Fassade ist gegliedert durch verputzte Wandvorlagen, Rundbogenfenster und zur Straße hin durch einen polygonalen Gebäudeabschluss. An der Südwestseite ist ein breiter Mittelteil vorgezogen der einen ebenfalls verschiefertes Giebeldreieck aufweist. Ein neuzeitlicher Wintergarten befindet sich an dieser Längsseite. Nordwestlich befindet sich ein eingeschossiger Erweiterungsbau mit verschiefertem Satteldach.

Es handelt sich um ein Gebäude mit klassizistischen Gestaltungselementen. Zusätzlich hat es Bedeutung, da es eines der wenigen erhaltenen Bahnhofsgebäude an der stillgelegten Aggertalbahnstrecke ist.

Der Bahnsteig ist dem eingetragenen Bahnhof zugehörig. In seiner Grundstücksform, bis an die Bahngleise (heutiger Fuß- und Radweg) reichend, entspricht er der historischen Anlage.

Bis zum Jahr 1954 wurden auf diesem Bahnteilstück Personenzüge abgefertigt, der Gesamtverkehr wurde 1962 eingestellt. Das Gebäude beinhaltete zeitweise auch eine Bahnhofsgaststätte, war Lagerraum und wurde Anfang der 80er Jahre zu einem Wohnhaus umgebaut, in dem auch kulturelle Veranstaltungen (Dichterlesungen, Ausstellungen etc.) durchgeführt wurden. Diese Nutzung existiert auch heute noch.

## **12) Eingriffe in den Naturhaushalt / Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt, wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Diese Entlastung bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt bei der Planung unberücksichtigt bleiben dürfen. Die Auswirkungen der Planung werden in dieser Begründung beschrieben.

Die im Bebauungsplan Nr. 46/6, 1. Änderung als Ausgleich enthaltenen textlichen Festsetzungen werden, soweit möglich, in die neue Planung übernommen.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## **13) Altlasten**

Für das gesamte Stadtgebiet Siegburg ist im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises eine Altstandorterfassung erarbeitet worden. Im Rahmen dieser systematischen Erfassung wurden im Plangebiet unter der Adresse Kronprinzenstraße 2 und 4 die Altstandorte 5109/1152 und 5109/1153 ermittelt.

Nach den vorliegenden Informationen handelt es sich bei dem Altstandort 5109/1152 um eine ehemalige Tankstelle, die zwischen 1950 und 1980 betrieben wurde. In Zuge der Aushubarbeiten für die zweigeschossige Tiefgarage wurden im hinteren Bereich des Altstandortes (von der Kronprinzenstraße aus betrachtet) Erdtanks und verunreinigter Boden angetroffen. Die Tanks und das kontaminierte Erdreich wurden ordnungsgemäß entsorgt. Für den vorderen Bereich liegen keine umweltgeologischen Informationen bzw. Gutachten vor.

Bei dem Altstandort 5109/1153 handelt es sich um einen stillgelegten Maschinenbaubetrieb. Im Zuge der Rückbau- und Aushubarbeiten für die v.g. Tiefgarage wurden keine Bodenverunreinigungen angetroffen. Dieser Bereich ist durch die Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße zwischenzeitlich vollständig überbaut.

#### **14) Lärmimmissionen**

Im anliegendem Schalltechnischen Planungsgutachten wurden die vorhandenen Geräuschimmissionen untersucht. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Mischgebiete im Bereich der geplanten Fassaden entlang der Theodor-Heuss-Straße aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens überschritten werden, wurden passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

In den Lärmpegelbereichen I bis III wurden keine besonderen Anforderungen an den passiven Schallschutz gestellt, da die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen, z.B. aus Wärmeschutzgründen, ausreichend sind (Massive Außenwände, übliche Isolierverglasung der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 – Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – und herkömmliche Dachkonstruktion mit mindestens 18 cm Faserdämmstoffplatten und raumseitigen Spanplatten oder Gipskartonplatten auf Lattung).

Im Lärmpegelbereich IV wurden zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von Schallschutzfenstern (SSK3) festgesetzt. Für Schlafräume wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Permanentlüfter oder Wandlüftern gefordert, womit neben dem Schallschutz eine ausreichende Belüftung, unabhängig vom Öffnen der Fenster, gewährleistet werden kann.

Weitere Einzelheiten sind dem v.g. Gutachten zu entnehmen.

#### **15) Bodenordnung und Kosten**

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit teils im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Siegburg, teils in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Stadt Siegburg entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

#### **16) Anlagen**

Schalltechnisches Planungsgutachten der Ingenieurgesellschaft Graner und Partner, Bergisch-Gladbach vom 18.10.2007.

Siegburg, 26. März 2008

(Marks)

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
Kreisstadt Siegburg