

B e b a u n g s p l a n Nr. 65

"Kölner Straße - Unteres Schloß"

Begründung:

1.) Veranlassung

Die Stadt Siegen erfüllt zentrale Funktionen für das Umland und ist in besonderem Maße Handels- und Einkaufsstadt. Ihre fortschreitende wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung zwingt dazu, die Bebauung und die Geschäftsflächen in zentraler Lage zu intensivieren. Der Straßenzug vom Bahnhof über Bahnhofstraße - Kölner Straße zum Rathaus stellt die Hauptachse der Einkaufszone dar. Diese Zone soll demnächst vom Fahrverkehr entlastet werden und nur dem Fußgänger dienen.

Im Bereich des Unteren Schlosses bietet sich noch die Möglichkeit, ein Kaufhaus zu errichten, das die Einkaufsstraße wesentlich attraktiver gestalten wird. Durch ein Gutachten der Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg, wurde nachgewiesen, daß gerade in der Kölner Straße weitere Geschäftsflächen notwendig sind. Der Bebauungsplan Nr. 65 soll deshalb die Grundlage bilden, an der Kölner- und Poststraße weitere Verkaufsflächen als notwendige Ergänzung zu schaffen.

2.) Gebietsumfang

Das Plangebiet wird im Westen vom Gebäude des Unteren Schlosses begrenzt. Die Kölner Straße bildet den nördlichen, die Poststraße den östlichen und die Grabenstraße den südlichen Abschluß. Die Umgrenzung des Gebietes ist im Plan mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

3.) Nutzung und Erschließung

Die Bauflächen werden als Kerngebiet und als Sondergebiet ausgewiesen. Das neue Kaufhaus wird zwei-geschossig und respektiert in der Höhe das Schloß, das zwei und drei Geschosse hat.

Durch die stark abfallende Kölner Straße ergeben sich zwangs-

läufig zwei Untergeschosse, die nur in dieser Straße sichtbar sind, sonst aber voll im Erdreich liegen. Der Schloßhof bleibt erhalten und ist der gestalterisch wichtige Freiraum für die vorhandenen und geplanten Gebäude. Die Durchlüftung ist dadurch gewährleistet. Die Feuersicherheit wird gefördert.

Die bauliche Ausnutzung in der unmittelbaren Nähe ist sehr stark, bedingt durch den ausgesprochenen Geschäftscharakter und die jahrzehntelange Entwicklung in dieser zentralen Lage der Stadt. Die vorgenannte besondere städtebauliche Situation und die besondere auf das Schloß rücksichtnehmende Konzeption der geplanten neuen Geschäftsflächen rechtfertigen deshalb eine höhere Nutzung als nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Überschreitung nach § 17 Abs. 9 wird durch den großen Freiraum des Schloßhofes ausgeglichen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Ausnutzbarkeit des Kerngebietes wird deshalb mit GRZ # 1,0 und GFZ = 2,4 festgesetzt.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden gewahrt. Die Zu- und Abfahrten sind in ausreichenden Dimensionen vorhanden. Soweit Verbesserungen notwendig sind (Ausbau von Kreuzungen und Einmündungen) werden sie durchgeführt. Der beiliegende Verkehrsplan gibt eine Gesamtübersicht der künftigen Situation. Für den ruhenden Verkehr werden sowohl für das Kaufhaus, als auch für die Justizbehörden im Schloßhof Stellplätze beibehalten bzw. neu eingerichtet, unter Wahrung des wertvollen Baumbestandes. Da die Justizbehörden in den nächsten Jahren neue Gebäude außerhalb des Planbereiches beziehen werden, wird der gesamte Schloßhof nur vorübergehend in Anspruch genommen. Das Ziel ist, eine unterirdische Stellplatzanlage zu schaffen, die z. Zt. wegen der hohen Baukosten finanziell nicht realisierbar ist.

4.) Be- und Entwässerung

Das Kaufhaus wird über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke versorgt.

5.) Kosten

Der Stadt Siegen werden bei der Durchführung des Bauungsplanes voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Versorgungsleitungen:	DM 20.000,--
Entwässerung Kaufhaus und Schloßplatz	DM 67.000,--
Nach dem Zentralab- wasserplan ist in der Kölner Straße der Kanal auszuwechseln einschl. Überfallbauwerk und Abschlagleitungen	DM 116.000,--
	<hr/>
zusammen:	DM 203.000,-- =====

Siegen, den 29. September 1969

Stadtplanungsamt
-61-


Dipl.-Ing.