

B e g r ü n d u n g

über

zum Bebauungsplan Nr. 226 "Morleystraße/Koblenzer Straße"
der Stadt Siegen im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 30

Allgemeines

Für den Bereich zwischen Morleystraße, Bahnhofstraße, Koblenzer Straße und Berliner Straße sind die Bebauungspläne Nr. 6a "Ecke Koblenzer Straße/Bahnhofstraße" (seit 1956), Nr. 6d "Kirchweg/Kochs Ecke" (seit 1959), Nr. 6/2 "Berliner Straße (seit 1962), Nr. 60a "Siegstraße" (seit 1970) und Nr. 60 b "Siegstraße/Berliner Straße/Kirchweg" (seit 1974) rechtskräftig. Diese Pläne schafften im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Siegen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohn- und Geschäftsflächen, die zur Entwicklung der Stadt Siegen und zugleich zur Bewältigung ihrer oberzentralen Aufgaben notwendig waren. Die Bebauungspläne sind in wesentlichen Teilbereichen verwirklicht. Heute prägen überwiegend Geschäfts- und Verwaltungsgebäude den Charakter dieses Gebietes.

Aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen sollen die nach den bestehenden Bebauungsplänen möglichen Bauflächen reduziert und die möglichen höhergeschossigen Gebäude (bis zu 12 Geschosse) nicht mehr verwirklicht werden.

Gleichzeitig soll die nach diesen Bebauungsplänen vorgesehene großflächige Überbauung der Sieg aufgegeben werden.

Andererseits besteht aber nach wie vor ein Bedarf an Wohn- und Geschäftsflächen und ein erhebliches Defizit an Stellplatzflächen im Kernbereich der Stadt Siegen.

Ein für diesen Bereich erstelltes unabhängiges städtebauliches Gutachten "Gesamtstadtbildanalyse Stadt Siegen" sowie der vom Rat der Stadt Siegen beschlossene "Räumliche Zielkatalog Siegen-Mitte" kommen zu dem Ergebnis, daß in dem Bereich zwischen Kirchweg und Koblenzer Straße, Nutzungen für Wohnen, spezialisierten Geschäftsflächen und Dienstleistungen im Rahmen einer baulichen Schließung der Straßenfront zwischen dem Gebäude der Volksbank und der Einmündung des Kirchweges vorgesehen werden sollte. Gleichzeitig ist hier eine Erweiterung des Parkangebotes, insbesondere für Besucher der zahlreichen Kommunal-, Kreis- und Landeseinrichtungen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde unter Beachtung dieser zukünftigen städtebaulichen Entwicklung erstellt. Er orientiert sich an der Zielplanung für den Citybereich des Stadtteiles (Alt-)Siegen und entspricht der Rahmenplanung nach der ebenfalls eine Bebauung dieses Bereiches vorgeschlagen wird.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen ist das Plangebiet als Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und Wasserfläche dargestellt.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muß ein Teilbereich der als Grünfläche dargestellten Fläche als Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche dargestellt werden.

Das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) parallel zur Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Plangebiet

Das 1,97 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 226 "Morleystraße/Koblenzer Straße" liegt im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 30 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der südlichen Straßenbegrenzung der Morleystraße,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzung der Berliner Straße und den östlichen Grundstücksgrenzen des Gebäudes der Justizbehörden und der Volksbank,
- im Süd-Osten von der nord-westlichen Straßenbegrenzung der Koblenzer Straße (B 54),
- im Osten von den westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung zwischen Hammerhütterweg und Koblenzer Straße, der nördlichen Begrenzung des Hammerhütterweges und der westlichen Begrenzung der Fußgängerbrücke hinter dem City Kaufhaus.

Der Bebauungsplan Nr. 226 "Morleystraße/Koblenzer Straße" umfaßt Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 6a "Ecke Koblenzer Straße/Bahnhofstraße", Nr. 6d "Kirchweg/Kochs Ecke" Nr. 6/2 "Berliner Straße", Nr. 60a "Siegstraße" und Nr. 60b "Siegstraße/Berliner Straße/Kirchweg".

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a "Ecke Koblenzer Straße/Bahnhofstraße" umfaßt eine ca. 120 m² südlich an das Flurstück 168 angrenzende Fläche des Kirchweges (Flurstück 561).

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/2 "Berliner Straße" umfaßt einen ca. 80 m² großen, östlich an die v. g. Teilfläche und südlich an das Flurstück 483 angrenzenden Abschnitt des Kirchweges (Flurstück 561).

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6d "Kirchweg/Kochs Ecke" erstreckt sich auf den Bereich zwischen der Koblenzer Straße im Süd-Osten, dem Kirchweg im Norden und dem bereits bebauten Flurstück der Volksbank im Westen.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60a "Siegstraße" erstreckt sich auf das mit dem Apollo-Theater bebauten Flurstück 530 und dem im Süden angrenzenden Flußlauf der Sieg. Darüber hinaus liegen die Flurstücke 8, 521, 522, 526, 527, 528, 529, 531, 580, 581, 544 und 545 (tlw.) innerhalb dieses Teilbereiches.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 60b "Siegstraße/Berliner Straße/Kirchweg" erstreckt sich auf das Gebiet zwischen Morleystraße im Norden, der Berliner Straße und dem bereits bebauten Flurstück 547 des Gebäudes der Justizbehörden im Westen, dem Kirchweg im Südosten und der vorhandenen Bebauung zwischen Hammerhütterweg und Koblenzer Straße und der westlichen Grundstücksgrenze des Apollo-Theaters im Osten.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 226 "Morleystraße/Koblenzer Straße" treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6a "Ecke Koblenzer Straße/Bahnhofstraße", Nr. 6d "Kirchweg/Kochs Ecke", Nr. 6/2 "Berliner Straße", Nr. 60a "Siegstraße" und Nr. 60b "Siegstraße/Berliner Straße/Kirchweg" in den v. g. Teilbereichen außer Kraft.

Städtebauliche Gestaltung

Wie auf Seite 1 der Begründung ausgeführt, sollen die nach den bestehenden Bebauungsplänen möglichen höhergeschossigen Gebäude im Bereich der unbebauten Grundstücke zwischen "Sieg" und "Koblenzer Straße" aus stadtgestalterischen Gründen nicht mehr verwirklicht werden. Nunmehr soll durch eine abgestufte max. 5-geschossige bauliche Schließung der Straßenfront zwischen dem Gebäude der Volksbank und der Einmündung Kirchweg/Koblenzer Straße der bestehende Fehlbedarf an Wohn- und spezialisierten Geschäftsflächen verringert werden.

Gleichzeitig ist in diesem Bereich die Errichtung einer max. 3-geschossigen oberirdischen Parkpalette und eine 2-geschossige Tiefgarage vorgesehen.

Hierdurch soll der Parkraumbedarf für die südliche Unterstadt, insbesondere auch für die Besucher der zahlreichen Kommunal-, Kreis- und Landeseinrichtungen abgedeckt, zumindest aber verringert werden.

Die nach dem Bebauungsplan Nr. 60 a "Siegstraße" mögliche Überbauung der Sieg soll entfallen.

Die Anlegung einer Grünfläche in Verbindung mit dem zukünftig als gemischt genutzte Verkehrsfläche zu gestaltenden Teilabschnitt des Kirchweges im Bereich der Neubebauung soll einmal zur Abschirmung der beiden vorhandenen Wohnhäuser zu den öffentlichen Parkplätzen zwischen Sieg und Kirchweg, zum anderen durch die Gestaltung von Frei- und Ruhezeiten zur Wohnumfeldverbesserung auch für die neu zu schaffenden Wohnungen beitragen. Vorhandene Bäume innerhalb des Plangebietes werden soweit sich eine durch die Neubebauung bedingte Abholzung vermeiden läßt, durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. In der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen als Ersatzpflanzung für die durch die Neubebauung fortfallenden Straßenbäume an der Koblenzer Straße festgesetzt.

Im Vergleich zu der Bebauung, die nach den derzeit bestehenden Bebauungsplänen möglich ist, bedeutet die vorliegende Planung aus ökologischer Sicht eine Verbesserung und zugleich auch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich. Der Bereich zwischen Kirchweg und Koblenzer Straße wird als Kerngebiet und Fläche für Stellplätze und Garagen auf der ca. 90 für die Kerngebietsnutzung notwendigen Stellplätze in einer Parkpalette geschaffen werden können, festgesetzt. Ca. 230 zusätzliche, der Allgemeinheit dienenden Stellplätze, die wesentlich zur Verringerung der negativen Stellplatzbilanz beitragen, sollen unterhalb der Geländeoberfläche geschaffen werden.

Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen in diesem Bereich erfolgt im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO.

Das Plangebiet ist in der Art der Nutzung wie folgt unterteilt:

Kerngebiet (MK)

Flächen für Stellplätze und Garagen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Wasserfläche: Flußlauf der Sieg

Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Der Flußlauf der Sieg ist innerhalb des Plangebietes noch nicht hochwasserfrei ausgebaut. Die Grenzen des formell festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sieg gem. §§ 285 und 286 des Preußischen Wassergesetzes aus dem Jahre 1913 wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Darüber hinaus muß aber auch bei dem Auftreten von sehr starken Regenfällen (sog. Jahrhunderthochwasser) mit Überschwemmungen außerhalb der Überschwemmungsgebiete, z. B. in dem Bereich zwischen Kirchweg und Koblenzer Straße, gerechnet werden.

Unter Beachtung der nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 60 b "Siegstraße/Berliner Straße/Kirchweg" heute bereits verwirklichten Bebauung sind für den Bereich zwischen Morleystraße und Sieg die Festsetzungen dieses Planes einschl. der Grund- und Geschoßflächenzahlen in den neuen Bebauungsplanentwurf wieder aufgenommen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und festgesetzt.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Von der Planung werden weder Gebäude noch Einrichtungen, die unter Denkmalschutz stehen oder gestellt werden sollen, noch sonstige denkmalpflegerische Belange berührt.

Verkehrerserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Koblenzer Straße (B 54), die Berliner Straße, die Morleystraße und den Kirchweg, der an die Berliner Straße und die Koblenzer Straße angebunden ist. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, auf denen sich öffentliche Parkplätze befinden, werden vom Kirchweg aus erschlossen.

Immissionsschutz

Grundlage für die Festsetzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen 1990 nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Siegen.

In dem Gebiet zwischen Morleystraße und Koblenzer Straße ist eine Vorbelastung an Immissionen - hauptsächlich Verkehrs- immissionen - vorhanden, die bei dem Planungsziel des Bebauungsplanes, in einer Gemengelage vertretbare Nutzungsregelungen zu finden, berücksichtigt werden muß.

Bezogen auf die vorhandene und geplante Nutzung und unter Berücksichtigung der Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Nutzungen und dem prognostizierten Verkehrsaufkommen nach dem Generalverkehrsplan wird eine Überschreitung der Orientierungswerte des Entwurfes DIN 18005, Teil 1, nicht zu vermeiden sein. Die Überschreitungen werden maßgebend vom Straßenverkehr (Koblenzer Straße B 54, Berliner Straße, Morleystraße, Kirchweg) bestimmt.

Gemäß dem Generalverkehrsplan wird aber durch den Bau der Hüttentalstraße die derzeit vorhandene Verkehrsmenge erheblich vermindert.

Analog hierzu wird auch eine erhebliche Verringerung der Geräuschemissionen eintreten.

Verglichen mit den vorhandenen Geräuschemissionen führt die geplante zukünftige Geräuschemission in keinem Bereich des Bebauungsplangebietes zu einer Verschlechterung der Immissionssituation.

Zur Beachtung des Immissionsschutzes im Städtebau sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Dämme und Mauer, sind wegen der Nähe der Bebauung zur Straße und aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht möglich.

Somit wird die Festsetzung bzw. Kennzeichnung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das Allgemeine Wohngebiet und die Kerngebiete bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach dem Entwurf DIN 18005, Teil 1, um mehr als 3 dB(A) festgesetzt, daß bei der Errichtung oder Modernisierung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen nach VDI = Richtlinie 2719, Tafel 5, Nr. 1.1 - 3.2 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 und 3 erforderlich sind.

Die Fenster müssen ein Schalldämmmaß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3 haben.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin anzuordnen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bzw. werden an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Siegen angeschlossen.

Die anfallenden Abwässer werden über das städt. Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist durch das RWE/EWS und die Deutsche Bundespost gegeben.

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallende Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll wird auf den vorhandenen Deponien des Kreises Siegen-Wittgenstein ordnungsgemäß abgelagert.

Ordnung des Grund und Bodens

Sämtliche Flurstücke des festgesetzten und bereits bebauten Kerngebietes zwischen Sieg und Morleystraße sowie die bebauten Grundstücke des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes Gemarkung Siegen Flur 30 Flurstücke 74, 75, 76, 77 und 482 befinden sich in privatem Eigentum.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und das Kerngebiet zwischen Koblenzer Straße und Kirchweg sind im städt. Eigentum.

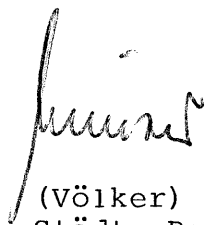
Bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegung oder Enteignung, sind nicht erforderlich.

Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städtebauliche Maßnahme betragen 400.000,00 DM.

Die Mittel zur Finanzierung sind aus dem Haushaltsplan zu erwarten.

Siegen, 05.06.1990



(Völker)
Städt. Baudirektor

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.09.1990 und 12.09.1990 in der Zeit vom 24.09.1990 bis 24.10.1990 im Amt für Städtebau der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen.



(Schlenther)

Die Begründung wird gemäß der Maßgabe des Regierungspräsidenten Arnsberg vom 25.03.1991 - Az.: 35.2.1-2.4-91 und dem Beitrittsbeschuß vom 03.07.1991 nach dem zweiten Absatz der Seite 4 wie folgt ergänzt:

"Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Grenzbereich der Einkaufs- und Fußgängerzone Bahnhofstraße/Kölner Straße. Da gerade solche Grenzbereiche besonders sensibel auf Strukturveränderungen reagieren und die Grundlage der Versorgungsfunktion verlieren, ist es besonders wichtig, daß durch die Qualität des Angebotes und Vielfalt der Geschäfte Kunden aus dem o. g. Fußgängerbereich bzw. zusätzliche Kunden für die Innenstadt gewonnen werden können. Dieser Prozeß kann nicht den Marktmechanismen allein überlassen werden, weil es dann schnell zu unerwünschten Entwicklungen kommen kann.

Eine unerwünschte Entwicklung liegt vor, wenn die Geschäftszeilen durch Spielhallen oder andere Vergnügungsstätten unterbrochen werden und so eine Attraktivitätsminderung eintritt.

Um den Bereich zwischen Koblenzer Straße und Kirchweg sowie den bereits bebauten Bereich der Morleystraße vor einer von Vergnügungsstätten geprägten Nutzung zuungunsten der gewünschten übrigen Kerngebietsnutzungen zu bewahren, werden Beschränkungen der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich der beiden gem. § 7 BauNVO festgesetzten Kerngebiete getroffen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebe mit Sexdarbietungen (§ 33 a GewO), Spielhallen (§ 33 i GewO) sowie Diskotheken nicht zulässig. Durch die vorgesehene Beschränkung der Zulässigkeit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes (§ 7 Abs. 1 BauNVO) gewahrt, denn die dem Gebietstyp entsprechende Nutzungsvielfalt wird nur durch den Ausschluß bestimmter Arten von Vergnügungsstätten eingengt."

Siegen, 10.07.1991

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brune', with a stylized, cursive script.

(Brune)