

# **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 14/4  
in Kraft getreten am 07.02.1987

(gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 / BGBl. I S. 2256,  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 / BGBl. I S. 949)

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- IV. Kosten und Finanzierung**

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das vom Bebauungsplan Nr. 14/4 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

## **II. Allgemeines**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg stellt für das Bebauungsplangebiet Nr. 14/4 Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet liegt im Wohnsiedlungsbereich Siegburg, für den im Flächennutzungsplan der Siedlungsschwerpunkt dargestellt ist.

Zur Zeit ist die Zulässigkeit einer Nutzung und Bebauung im Planbereich gem. § 34 und § 35 Bundesbaugesetz, entlang der Steinbahn unterstützt durch einen Fluchtlinienplan, zu beurteilen.

Bei einer Gebietszuordnung nach § 34 BBauG im Sinne der Baunutzungsverordnung sind die Grundstücke in der Steinbahn als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Die Festsetzungen basieren auf der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegburg und beinhaltet Anregungen aus der Bürgeranhörung, die am 03.05.84 stattgefunden hat.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 14/4 sieht im rückwärtigen Bereich der Steinbahn 1- und 2-geschossige Bauweise als Reines Wohngebiet sowie die Erschließung eines bisher baulich noch kaum genutzten Geländes im Stadtgebiet vor. Im Hinblick auf die Nähe des Stadtzentrums und die reizvolle landschaftliche Lage sowie die vorhandene Bebauung in der Steinbahn und der Straße „Am Heckershof“ ist eine lockere bauliche Nutzung vorgesehen. Hierdurch können im Plangebiet ca. 25 neue Wohneinheiten entstehen. Damit kann die Wohnnutzung im Wohnsiedlungsbereich erhalten und fortentwickelt werden.

Die Erschließung erfolgt weitgehend durch Stichstraßen, die keinen durchgehenden Verkehr zulassen.

Die im Plan festgelegten Straßenverkehrsflächen sind in der Carl-Schurz-Straße im Mischflächensystem, d.h. keine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen durch Bordsteine (Verkehrsberuhigung) vorgesehen. Die Steinbahn soll im Separationsprinzip, d.h. Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen (Richtgeschwindigkeit 30 km/h) ausgebaut werden. Die Planungsvorstellung über die Carl-Schurz-Straße und

Steinbahn werden in Bürgerinformationen vorgestellt und dabei mit den Anliegern abgestimmt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/4 soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt im Plangebiet gesichert werden.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, insbesondere für die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen und der neuen Grundstückszuschnitte im Reinen Wohngebiet. Die Ordnungsmaßnahmen sollen auf freiwilliger Basis erfolgen.

Bei Scheitern der Grundstücksverhandlungen soll von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

### IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung der im Bebauungsplan dargestellten Planungen werden voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb und Abbruchkosten (Garage)	ca. 314.100,00 DM
Kanalbaukosten	ca. <u>424.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca. <u>738.100,00 DM</u> =====

Die Finanzierung der zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Interesse wird im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel der Stadt erfolgen müssen.

Der überwiegende Teil der Erschließungskosten wird später durch Anliegerbeiträge nach den geltenden Satzungen der Stadt gedeckt.

Aufgestellt:  
Siegburg, den 29.05.1984

gez. Land  
Planungsamt  
der Kreisstadt Siegburg