

B E G R Ü N D U N G

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes
66/2, 4. Änderung

(§ 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**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66/2 erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet. Sie umfaßt die Hausgrundstücke Römerstraße 27-35 (Nordseite) und die Hausgrundstücke Gottfried-Kinkel-Straße 22 (Südseite).

II. Allgemeines

Für den Planbereich zwischen der Römerstraße und der Gottfried-Kinkel-Straße bestehen seit 1966 planungsrechtliche Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr. 66/2.

Im Plan sind überbaubare Flächen an den beiden bereits genannten Straßen festgesetzt, der Innenbereich als nicht überbaubare Fläche.

Einige der Grundstückseigentümer zwischen o.g. Straßen streben seit längerer Zeit eine Bebauung der Innenbereiche an, um die sehr langen und deshalb nach heutigen Maßstäben unwirtschaftlichen Grundstücke besser zu nutzen. Hinzu kommt der ständig steigende Wohnraumbedarf. Bisherige Versuche zur planungsrechtlichen Sicherung scheiterten jedoch an der Erschließungsfrage. Öffentliche Erschließungsanlagen jedenfalls waren unerwünscht.

In letzter Zeit wurden für den zur Planungsänderung anstehenden Bereich verstärkt Wünsche zur Bebauung des Innenbereiches vorgetragen. Deshalb beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 02.04.1987 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66/2.

Bei der gem. § 2a BBauG durchgeführten Bürgeranhörung wurden keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung des Innenbereiches vorgebracht. Die Erschließung soll jeweils über die Bauwiche der eigenen Grundstücke erfolgen.

Wesentliche Festsetzungen für diesen Bereich:

Reines Wohngebiet (WR), überbaubare und nichtüberbaubare Flächen, eingeschossige Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern.

Zur Sicherung einer für alle Beteiligten ansprechenden und in den Innenbereichen gemäßigten Bebauung sind textliche Festsetzungen u.a. zur Einschränkung der Gebäudehöhen und zur Gestaltung des Anlagen vorgesehen. * *siehe Anlage*

Mit der Planänderung soll gleichzeitig die an den Straßen vorhandene Bebauung, die durch die bisherigen Festsetzungen nicht abgedeckt ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Insbesondere sind für die Bebauung an der Römerstraße Gestaltungsvorschriften erforderlich.

Die nordseitig vorhandene Bebauung unterscheidet sich straßen- und rückseitig. Straßenseitig bietet die Römerstraße ein relativ einheitliches Bild mit Siedlungscharakter der Nachkriegszeit bei eingeschossigen Doppelhäusern mit relativ hohen Sockeln und Drempeln. Das Ortsbild wird mitgeprägt durch Vorgärten.

Rückseitig sind im Laufe der Zeit tiefe Anbauten bis zu zwei Geschossen entstanden, ferner Nebenanlagen, Garagen etc.

Der verschiedenartige Charakter der Anlagen ist planungsrechtlich in Einklang zu bringen.

Einerseits soll das Ortsbild der Römerstraße gewahrt bleiben, andererseits den Gebäudeeigentümern die Möglichkeit zu rückseitigen Anbauten gegeben werden ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen.

Deshalb enthält der Textteil der 4. Planänderung entsprechende Festsetzungen zu Gebäudehöhen, zur Gestaltung der Anlagen etc.

- III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind lediglich seitens der Grundstückseigentümer im Falle baulicher Nutzung des Innenbereiches erforderlich.

IV. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Siegburg werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:

Siegburg, im November 1987

gez. Land

Anlage:

Ergänzung der Begründung:

- * Da in Innenbereichen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich ist, wird auch die Gestaltung von Grenzgiebeln bei Errichtung von vorläufig nur einer Doppelhäushälfte festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll eine optische Beeinträchtigung der benachbarten Garten- und Erholungsräume (und damit psychische Belastung der Benutzer) durch u.U. längere Zeit freistehende unverputzte und unschöne Giebel verhindert werden.