

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 6/7,  
in Kraft getreten am 30.03.1989

(§ 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 vom Bebauungsplan Nr. 6/7 erfaßte Gebiet liegt z.T. in der Gemarkung Siegburg, Flur 3, z.T. in der Gemarkung Wolsdorf, Flur 5 und wird durch schwarze unterbrochene Begrenzungslinien gekennzeichnet. Die Lage im Stadtgebiet ist in einem Übersichtsplan, M. 1:5000, in der Plangrundlage des Bebauungsplanes dargestellt.

### **II. Allgemeines**

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 6/1, der den Bereich der Straße Im Mittelfeld, Marienhofstraße, Wolsdorfer Straße, Auf der Papagei erfaßt. Er erhielt im Jahre 1962 Rechtskraft.

Wesentliche Festsetzungen dieses Planes:

- Verbindungsstraße zwischen Marienhofstraße und der Straße Auf der Papagei (= Im Mittelfeld),
- Wohnbaugebiete
- Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen entsprechen nicht den heutigen Anforderungen und Maßstäben. Zudem ist die Rechtsbasis der Festsetzungen zu Wohnbaugebieten nicht mehr feststellbar.

Aus beiden Gründen wurden in den letzten Jahren bereits Teile des Bebauungsplanes durch Neuaufstellungen ersetzt (auf Änderungen wurde zwecks Vermeidung von Rechtsunsicherheiten bewußt verzichtet).

Nunmehr soll ein weiterer Teil des Plangebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/7 den derzeitigen allgemeinen Erfordernissen, der Rechtssituation und den städtebaulichen Belangen angepaßt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet Nr. 6/7 erfaßt den Bereich zwischen folgender Begrenzung: Grundstücksgrenzen zwischen den Hausgrundstücken Nr. 48 und 50 Auf der Papagei bis Fußweg Lambertstraße/Wolsdorfer Straße, Weg bis Wolsdorfer Straße, Wolsdorfer Straße, Auf der Papagei bis zu v.g. Gebäuden.

Für diesen Bereich gelten derzeit folgende wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen:

- Durchführung der Straße Im Mittelfeld vom bislang ausgebauten Teil bis zur Straße Auf der Papagei.
- Am Fußweg Wolsdorfer Straße/Im Mittelfeld Garagenhofanlage und Kinderspielplatz.
- Allgemeines Wohngebiet mit Straßenrandbebauung an Wolsdorfer Straße und Auf der Papagei in geschlossener drei- und zweigeschossiger Bauweise. An der Straße Im Mittelfeld straßenbegleitende Bebauung in offener zweigeschossiger Bauweise.  
Die zeichnerische Darstellung zeigt farbige Flächen von 15 und 20 m Tiefe in Bandausweisung, begrenzt von Baulinien und Baugrenzen. Innerhalb der Flächen an der damaligen Planstraße Im Mittelfeld sind Einzelhäuser mit Dachfirsten dargestellt. Darüber hinaus enthält der Plan keine Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung.

Diese Festsetzungen sind z.T. ungenügend, z.T. stadtplanerisch nicht mehr erwünscht.

Die bauliche und sonstige Nutzung am ausgebauten Teil der Straße Im Mittelfeld zeigt reinen Wohncharakter, der sich in dem hier in Rede stehenden Bereich fortsetzen wird.

Die Anbindung der Straße Mittelfeld an die Papagei widerspräche den z.Z. allgemeinen Bestrebungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Wohnqualität insbesondere in Wohngebieten.

Die Einrichtung eines Garagenhofes und eines Kinderspielplatzes ist bei der Art der vorhandenen und der geplanten Bebauung nicht erforderlich.

Die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bedarf dringend der Anpassung an die örtliche Situation und die derzeitigen Rechtsvorschriften.

Der Anschnitt des Eckgebäudes Wolsdorfer Straße/Auf der Papagei ist weder städtebaulich erwünscht noch straßenverkehrstechnisch notwendig.

Der Einmündungsbereich sollte ohne Gebäudeanschnitt nach derzeitigen technischen Regeln ausgebaut werden.

### **Beteiligungsverfahren**

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/7 in seiner Sitzung am 21.5.1985 beschlossen.

Die 1. Bürgerbeteiligung im Sinne des § 2 a (2) Bundesbaugesetz (BBauG) wurde im Februar 1986 durchgeführt.

Vorgelegt wurde ein Entwurf, der die obengenannten Neuplanungsfaktoren berücksichtigte. Insbesondere hinsichtlich Straßenplanung mit Abbindung der Straße Im Mittelfeld vor den Grundstücken der Straße Auf der Papagei, Anbindung des Straßenteils im Planbereich an die Wolsdorfer Straße zwecks Vermeidung von Zusatzverkehr über den ausgebauten Teil außerhalb des Planbereiches und Abbindung dieses Teils vor der neuen Stichstraße. Zusätzlich wurden weitere Verkehrslösungen dargestellt.

Die Bürger entschieden sich für die vorbeschriebene Straßenplanung und brachten Vorschläge zu Ausbaudetails vor. Ferner wurde eine deutliche Reduzierung des der-

zeitigen Maßes der baulichen Nutzung gewünscht, insbesondere hinsichtlich der Baumassen der Höhenentwicklung und allgemeinen Gestaltung.

Bevor der Rat der Stadt entsprechende Beschlüsse fassen konnte, wurde von mehreren Anliegern der Wunsch vorgetragen, auf eine neue Stichstraße und Abbindung des ausgebauten Straßenteils zu verzichten.

Nach erneuter Änderung des Entwurfs wurde im Juni 1987 eine 2. Bürgerbeteiligung gem. § 2 a (2) BBauG durchgeführt.

Die Mehrheit der Bürger stimmte der Straße Im Mittelfeld von der Marienhofstraße bis zu den Grundstücken Auf der Papagei, Abbindung von diesen mit einer Wendeanlage. Im mittleren Bereich wurde eine zusätzliche Wendemöglichkeit gewünscht.

Darüber hinaus wurden Details diskutiert, die planungsrechtlich nicht zu regeln sind, ferner erneut die Einschränkung zusätzlicher Baumöglichkeiten gefordert entsprechend der 1. Bürgerbeteiligung, zusätzliche Parkplätze u.a..

Hierzu ist festzustellen, daß die Stadt Siegburg bereit ist, Wünschen der Bevölkerung weitmöglich nachzukommen.

Dabei ist jedoch eine Abwägung der privaten einzelnen Interessen und der allgemeinen öffentlichen und stadtplanerischen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich.

Als Beispiel sei die Höhenentwicklung von Gebäuden in Abhängigkeit vom Grundwasserspiegel genannt.

### **Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/7:**

Abbindung der Straße Im Mittelfeld vor den Grundstücken an der Straße Auf der Papagei durch eine Wendeanlagen für Wohngebiete.

Fußweg von der Wendeanlage zur Papagei.

Wendemöglichkeit an der südöstlichen Plangrenze (etwa mittig zwischen Marienhofstraße und v.g. Wendeanlage).

Fußweg von v.g. Wendemöglichkeit zur Wolsdorfer Straße und in Richtung Lambertstraße.

Festsetzung von Baugrundstücken am v.g. Fußweg.

Private Grünflächen im Nordostteil des Plangebietes (ein ursprünglich vorgesehene Aufwuchserhaltungsgebot für eine Fläche am Fußweg Im Mittelfeld/Lambertstraße entfällt, da der Aufwuchs zwischenzeitlich überwiegend entfernt wurde).

Einbeziehung des vollständigen Eckgebäudes Wolsdorfer Straße/Auf der Papagei in die überbaubaren Flächen.

Festsetzung eines Reinen Wohngebietes im Bereich der Straße Im Mittelfeld. Allgemeine Wohngebiete an der Wolsdorfer Straße und Auf der Papagei.

Reduzierung der bisherigen überbaubaren Flächen im gesamten Plangebiet bei Übernahme des derzeitigen Bestandes.

Übernahme der bisherigen Bauweise g und o (geschlossen und offen) und der Geschossigkeit, ausgenommen am Fußweg Mittelfeld/Wolsdorfer Straße, wo eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden.

An Gebäuden Auf der Papagei soll rückwärtig zukünftig eine optische (nicht tatsächliche) Dreigeschossigkeit zugelassen werden, da in Einzelfällen bereits vorhanden.

Festsetzung von Grundflächenanzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), ausgenommen für den Eckbereich Wolsdorfer Straße/Auf der Papagei, dessen 3-geschossiges Gebäude erhalten bleiben sollte.

Festsetzung der Hauptfirstrichtungen entsprechend überwiegendem Bestand und Dachneigung.

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauO NW als eigenwertige sowie die zeichnerische Darstellung ergänzenden zur Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstiger Gebäudegestaltung (Drempel-, Trauf-, First- und Sockelhöhen, Dachaufbauten u.ä.).

Ferner Festsetzungen zu Garagenanlagen und Stellplätzen. Alle Festsetzungen sollen dazu beitragen, zu massiv erscheinende Bauten im Plangebiet zu verhindern und eine optische Einfügung in das Ortsbild auch in der Einzelgestaltung von Gebäuden zu gewährleisten.

Ausschluß von Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) 5. und 6. Baunutzungsverordnung: Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung u.ä..

Tankstellen können bereits aus verkehrstechnischen Gründen nicht zugelassen werden, Ställe u.ä. würden dem Gebietscharakter widersprechen.

### III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich zur Anlegung eines Teils der Wendeanlage sowie der Fußwege erforderlich.

Darüber hinaus nur zur Privatisierung städtischer Baugrundstücke.

### IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 6/7 werden der Stadt Siegburg voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten (ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen) entstehen:

|   |                      |
|---|----------------------|
| Grunderwerbskosten und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen | ca. 15.000 DM        |
| Erschließungskosten (Wege)                                | <u>ca. 50.000 DM</u> |
| Gesamtkosten  | <u>ca. 65.000 DM</u> |

Die Durchführung wird von der Stadt Siegburg finanziert.

Anmerkung:

Die Erschließungsanlagen Im Mittelfeld, ausgenommen Fußwege, wurden auf Initiative von Anliegern bereits 1986 fertiggestellt, so daß sie in der Kostenaufstellung (abweichend von der Begründung zur Planaufstellung) nicht mehr enthalten sind.

Aufgestellt  
Siegburg, 16.02.1988