

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung
in Kraft getreten am 14.10.1993

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung BGBl. I S. 2256)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 ist die Trasse der EB 484 noch erhalten. Da diese im geltenden Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt ist, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In der Bürgeranhörung zu dieser Änderung am 06.08.1979 wurde angeregt, den ursprünglich vorgesehenen östlichen Bereich des Bebauungsplanes (Aulgasse, Bambergstraße, Im Jelsloch, Dohkaule, Waldstraße, Sportplatz) zu erweitern. Die beantragte Erweiterung wurde dann in der Ratssitzung am 31.10.1980 beschlossen; die erneute Bürgeranhörung fand am 07.02.1980 statt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann über ein neu zu schaffendes Straßensystem eine größere Anzahl von Wohneinheiten erschlossen werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Siegburg sind für den südlichen Planbereich Flächen für Gemeinbedarf mit dem Symbolen Schule und Kindergarten dargestellt.

Letztere wurde in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes von ursprünglich ca. 2400 qm auf ca. 7000 qm erweitert, da das gesamte Grundstück im Eigentum der Kirchengemeinde liegt. Diese Änderung wurde entsprechend übernommen.

Das im Bebauungsplan Nr. 11 im Bereich westlich der Aulgasse einmal vorgesehene Gewerbegebiet wird nun teilweise als Mischgebiet, teilweise als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, so dass von der Aulgasse aus der Richtung Westen nun die Staffelung Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet entsteht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung, soll im Sinne des § 1 Abs. 6 Bundesbaugesetz eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem

Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt im Plangebiet gesichert werden.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vom 09.11.1981 bis 09.12.1981 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde der Planentwurf dahingehend überarbeitet, dass Garagen und Stellplätze auch in den Bauwischen an den seitlichen Grundstücksgrenzen in Grünflächen zulässig sind.

Weiter sind sämtliche Baumaßnahmen mit dem Rheinischen Landesmuseum / Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Entsprechende Textfestsetzungen wurden in den Entwurf aufgenommen.

Darüber hinaus wurde die überbaubare Fläche entlang der Projektstraße B, wo noch entsprechende Grundstückstreifen bestehen, auf 20 m Bautiefe erweitert, um eine großzügige Bebauung zu ermöglichen.

Aus Gründen der besonderen städtebaulichen Situation wurde für die Eckgrundstücke im Mischgebiet an der Aulgasse, für die teilweise 3-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist, die GFZ erhöht.

Für das gesamte Plangebiet ist die Festlegung der Geländeoberfläche notwendig, damit im Baugenehmigungsverfahren die Zahl der Vollgeschosse einheitlich bestimmt werden kann.

Um die städtebaulich erwünschte unterirdische Unterbringung von PKW-Stellplätzen zu fördern, wurde festgesetzt, dass als Ausnahme §21 a (5) BauN VO zugelassen werden kann.

Wesentlicher Planinhalt:

1. Öffentliche Spielplatzanlage (Gesamt ca. 600 qm) für Kinder bis 12 Jahren südlich der Planstraße „A“.

2. Fläche für den Gemeinbedarf

Für die bestehende Grundschule Nord an der Bambergstraße

3. Fläche für den Gemeinbedarf

Für den bestehenden Kindergarten der Kath. Kirchengemeinde St. Anno an der Bambergstraße und für die Altentagesstätte.

4. Wohnbaugebiet für ca. 120 Wohneinheiten

in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Erschließung über die Straße „Zum Jelsloch“ und über die „Planstraße“ a UND b: Im östlichen Planbereich entlang der Aulgasse ist eine zwingende dreigeschossige Bauweise als Mischgebiet ausgewiesen.

(In den Anregungen aus der Bürgeranhörung gem. § 2 a Bundesbaugesetz zum Planentwurf am 07.02.1980 enthalten).

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, insbesondere für die Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen. 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	ca. 1.300.000,00 DM
Einschl. Grunderwerb	
Kanalbaukosten	ca. 700.000,00 DM
Öffentliche Grünfläche (Kinder-Spielplatz) einschl. Grunderwerb	<u>ca. 34.000,00 DM</u>
Gesamtkosten	ca. 2.034.000,00 DM =====

Die Finanzierung der zur Verwirklichung der Planungen erforderlichen Maßnahmen wird im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel der Stadt erfolgen müssen, wobei die Straßenbau- und Kanalbaukosten zu 90 % von den Anliegern und zu 10 % von der Stadt zu tragen sind.

Aufgestellt:
Siegburg, den 20.12.1982

Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg
gez. Land

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung

1. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen,
in Kraft getreten am 14.10.1993

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 08.12.1986
in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 2, und zwar den Bereich zwischen den Straßen „Dohkaule“, Aulgasse, der Bambergstraße, dem Sportplatz und der Waldstraße.

Die festgestellte Plangebietsgrenze ist durch eine unterbrochene schwarze Linie im Plan dargestellt.

Die Lage im Stadtgebiet ist durch einen Stadtplanausschnitt in einer Übersicht im Maßstab 1:5000 dargestellt.

II. Allgemeines

Der Rat der Stadt beschloß in der Sitzung am 30.06.1992 als 1. Ergänzung der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, 1. Änderung folgendes:

An den Straßen „Zum Jelsloch“ und „Am Kannenofen“ wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

1. In Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf einem Flurstück sind jeweils höchstens zwei Wohnungen zulässig.
2. In Einzelhäusern auf zwei oder mehr Flurstücken sind höchstens vier Wohnungen zulässig.
In solchen Wohngebäuden können ausnahmsweise höchstens fünf Wohnungen zugelassen werden, wenn die für diese Zahl notwendigen Stellplätze insgesamt unter der Geländeoberfläche oder so angeordnet werden, daß gesunde Wohnverhältnisse auf dem eigenen und den angrenzenden Flurstücken gewährleistet sind.
- 3.1 In den Gruppenhäusern südlich der Wendefläche der Straße „Zum Jelsloch“ sind je Flurstück

- 3.1 in den beiden Endhäusern jeweils höchstens 2 Wohnungen,
- 3.2 in den übrigen Häusern jeweils höchstens 1 Wohnung zulässig.
- 3.3 In allen Gruppenhäusern ist je Flurstück ausnahmsweise eine weitere Wohnung zulässig, wenn der dadurch zusätzlich notwendige Einstellplatzbedarf innerhalb der überbaubaren Flächen des entsprechenden Flurstücks errichtet wird oder für die beiden Endhäuser so angeordnet wird, daß gesunde Wohnverhältnisse auf den eigenen und den angrenzenden Flurstücken gewährleistet sind.

Diese Festsetzungen werden wie folgt begründet:

Der Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung, ist seit 1983 rechtsverbindlich, die darin enthaltenen zwei weiteren Änderungen – sie betrafen lediglich die Umgestaltung von Verkehrsflächen – seit 1989.

Durch die Festsetzung von Wohnbebauung und Straßenflächen konnten durch die 1989 abgeschlossene Umlegung neue Baugrundstücke erschlossen werden. Einige Gebäude sind bereits errichtet bzw. im Bau.

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der neuen Straßen „Zum Jelsloch“ und „Am Kannenofen“ als Maß der Nutzung zwei Vollgeschosse (Höchstgrenze) sowie als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ fest. Auf dieser Basis wurden im Umlegungsverfahren auch die neuen Grundstücke gebildet, wobei sich 67 neue Baustelle (46 für Doppelhaushälften, 16 für Einzelhäuser und 5 für Gruppenhäuser) ergaben.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, daß man ca. 120 Wohneinheiten insgesamt im Planbereich erwartete, woraus zu ersehen ist, daß auch für die Baustellen an den o.a. Straßen im Durchschnitt schon mit mehr als nur einer Wohnung pro Gebäude gerechnet wurde.

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes und auch noch beim Umlegungsverfahren ging man also von einem Ein- und Zweifamilienhausgebiet aus.

Diese Vorstellung steht seit dem Zeitpunkt der ersten Bebaubarkeit (1991) im Gegensatz zu den tatsächlich dort angestrebten Bauvorhaben. So besteht für Eigentümer von zwei Grundstücken, die ursprünglich für ein Doppelhaus vorgesehen waren, rechtlich die Möglichkeit, auf zwei Flurstücken ein Einzelhaus zu errichten und darin mehr als 4 Wohnungen vorzusehen, weil die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt ist.

In dieser Form wurden bisher an den neuen Straßen fünf Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils sechs bzw. fünf Wohnungen genehmigt. Dabei wurden im Genehmigungsverfahren die Bedenken hinsichtlich der Zahl der Wohnungen bei der Abwägung zurückgestellt gegen den öffentlichen Belang des weiterhin bestehenden starken Bedarfes an Wohnraum in Siegburg. Wegen der günstigen Innenstadtlage des Baugebietes ergeben sich dort so hohe Bodenpreise, daß die Schaffung von Wohnraum nur mit einer Erhöhung der Zahl der Wohnungen pro Grundstück möglich ist.

Unter diesem Gesichtspunkt wurden die bisherigen Vorhaben mit einer Ausnahme in Bereichen genehmigt, wo benachbarte (bestehende) großflächige Einfamilienwohnhausbebauung einen Ausgleich bewirkt. Die notwendigen Stellplätze wurden dabei auf abgesenktem Niveau und gebündelt angeordnet.

Das Baugebiet und seine Erschließungsflächen sind jedoch nicht dafür geeignet, überwiegend eine Mehrfamilienhausbebauung aufzunehmen. Dies wäre keine sozialgerechte Bodennutzung und würde nicht dazu beitragen, eine menschenwürdige

Umwelt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hinzu kommt der immer noch steigende Motorisierungsgrad (z.B. bei zwei bis drei Kfz in einem Haushalt). Die Verkehrsbelastung, die bei einer zu stark verdichteten Bebauung entstehen würde, könnten die beiden Erschließungsstraßen (8,00 m breit, später verkehrsberuhigt ausgebaut) weder als fließenden noch als ruhenden Verkehr aufnehmen.

Darüber hinaus würde die geschlossen bebaute Straße „Dohkaule“, von der aus das Baugebiet erschlossen wird, mit zusätzlichem Verkehr belastet.

Deshalb wird angestrebt, den Belang des Wohnbedürfnisses der Bevölkerung durch Maßnahmen angemessen zu begrenzen. Da seit 1986 durch das Baugesetzbuch die Möglichkeit besteht, aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude festzusetzen (§9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB) sollen die im Beschlußentwurf formulierten Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

Ausnahmen werden deshalb aufgenommen, um insbesondere für Einzelfälle bei Abwägung aller Gesichtspunkte in Bezug auf die formulierten Bedingungen Härten zu vermeiden. Dabei können die Bedingungen u.a. erfüllt werden durch

- gute architektonische Lösungen (z. B. gemeinschaftliche Unterbringung der Kfz-Stellplätze),
- Gewährleistung des Nachbarschutzes (evtl. gutachterlich nachzuweisen),
- günstige Grundstücksverhältnisse (z. B. Lage des Grundstückes zu oder an einer Freifläche) oder
- durch eine vorteilhafte Erschließungssituation (z. B. nicht an oder über Fußwege).

III. Umweltverträglichkeit

Für den ruhenden Verkehr wird sich künftig der Stellplatzbedarf auch schon deshalb erhöhen, weil die Stadt den Mindestansatz für Stellplätze gem. § 47 Bau ONW pro Haus bzw. Wohnung erhöht hat. Eine schon dadurch nicht zu vermeidenden vermehrten Versiegelung von Flächen soll durch die ergänzenden Festsetzungen in Grenzen gehalten werden.

IV. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

V. Kosten und Finanzierung

Bei der Durchführung der Textlichen Festsetzungen werden der Stadt Siegburg keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:

Siegburg, den 25.03.1993

Kreisstadt Siegburg

- Abteilung Stadtplanung –
gez. Engels