

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplanes Nr. 14/3,
in Kraft getreten am 13.05.1978

Der Rat der Stadt Siegburg beschloß in seiner Sitzung am 2.6.1977, für das Gebiet

Steinbahn, Waldstraße, Trasse
der Bundesbahn Siegburg - Lohmar

den Bebauungsplan NR. 14/3 aufzustellen.

Der am 22.10.1969 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 14/1 setzt für die Bebauung in diesem Bereich überbaubare Flächen bis zu 8 Geschossen in offener Bauweise fest.

In den letzten Jahren hat sich herausgestellt, daß eine Bebauung gemäß den oben genannten Festsetzungen städtebaulich und auch wohnungsbaulich nicht mehr zu verwirklichen ist. Da Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen (§ 1 Abs. 6 BBauG), beschloß der Rat der Stadt, den Bebauungsplan NR. 14/1 aufzuheben und für denselben Planbereich den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 14/3 aufzustellen.

Im seit 1959 rechtsverbindlichen Leit- und Wirtschaftsplan ist für den Planbereich Nr. 14/3 dargestellt:

An der Steinbahn und an der Waldstraße „Vorhandenes Wohnbaugebiet“, im rückwärtigen Teil des Geländes zwischen Steinbahn, Waldstr. und Lohmarer Bahn „geplantes Wohnbaugebiet“ – mit Ausnahme einer kleinen öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Planbereich.

Der vorliegende BP-Entwurf Nr. 14/3 deckt sich inhaltlich voll mit diesen Darstellungen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf, der in der Zeit vom 1.6. – 30.6.1977 offengelegt hat, weist für das gesamte Plangebiet „Wohnbauflächen“ (W) aus.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 14/3 sieht überwiegend Einfamilienheime in 1- und 2-geschossiger Bauweise sowie die Erschließung eines bisher baulich noch kaum genutzten Geländes im inneren Stadtgebiet vor. Im Hinblick auf die Nähe des Stadtzentrums und die reizvolle landschaftliche Lage sowie die vorhandene Bebauung in der Steinbahn und der Waldstraße ist eine lockere bauliche Nutzung vorgesehen bzw. wurde der gesamte Planbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt weitgehend durch Stichstraßen, die keinen durchgehenden Verkehr zulassen. Die schwierigen und jeder städtebaulich geordneten Bebauung entgegenstehenden Grundstücksverhältnisse zwingend zu einer Neuordnung des Grund und Bodens. Diese soll auf privatrechtlicher Basis durchgeführt werden, so daß dann der Stadt Siegburg keine Kosten entstehen.

Der Stadt Siegburg werden unter Zugrundelegung der zur Zeit geltenden Preise und ohne Berücksichtigung der Anliegerkosten für die städtebaulichen Maßnahmen folgende Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten	ca. DM	380.000,-
Baukosten für öffentliche Verkehrsflächen	ca. DM	720.000,-
Kanalbaukosten	ca. DM	900.000,-
Ankauf von Gebäuden (einschl. Abbruchkosten)	ca. DM	230.000,-
öffentliche Grünflächen (einschl. Grunderwerb)	ca. DM	<u>70.000,-</u>
Gesamtkosten:	ca. DM	<u>2.300.000,-</u>

Aufgestellt:

Siegburg, den 1. Juni 1977
Stadtplanungsamt

gez. Land