

Kreisstadt Siegburg
Der Bürgermeister
- Planungsamt -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14/4, 3. Änderung

in Kraft getreten am 24.03.1999

(§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom 27.08.1997
in der zur Zeit geltenden Fassung)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 14/4 umfaßt ein Gebiet in der Gemarkung Siegburg, Flur 1, und zwar den Bereich zwischen der Straße "Steinbahn", der Straße "Am Heckershof" (Hinterland, Staatsforst) und den Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 1030 und 875.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/4 umfaßt den Bereich der festgesetzten Reinen Wohngebiete.

Die festgesetzte Plangebietsgrenze ist durch eine Linie im Plan dargestellt.

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

II. Allgemeines

Die Kreisstadt Siegburg beschloß am 24.09.1997 die 3. Änderung und Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 14/4 mit den unter III. formulierten Festsetzungen.

III. Planinhalt

In den Reinen Wohngebieten (WR), für die bisher eine Bebauung "in offener Bauweise" (o) und mit einem Vollgeschoß (l) festgesetzt ist, soll zusätzlich als Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser" (ED) festgesetzt werden.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen sollen um Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ergänzt werden.

Darüber hinaus soll durch textliche Festsetzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen geregelt werden.

Der BP-Nr. 14/4 ist seit 1987 rechtsverbindlich. 1988 wurde für den größten Teil des Plangebietes die Einleitung des Umlegungsverfahrens "Steinbahn-Nord" beschlossen, das in diesem Jahr 1997 erst abgeschlossen wurde.

Durch den Bebauungsplan sollen an der künftig erweiterten Carl-Schurz-Straße neue Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Er setzt dafür hinter den bebauten Grundstücken an der Steinbahn zunächst zweigeschossige Wohnbebauung in geschlossener, daran anschließend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und Verkehrsflächen zur Erschließung fest.

Das damit angestrebte städtebauliche Ziel wurde begründet durch folgende Ausführungen in der zum Bebauungsplan gehörenden Begründung:

"Der Bebauungsplan sieht im rückwärtigen Bereich der Steinbahn ein- und zweigeschossige 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. Mit den Festsetzungen soll im Sinne des § 1 (6) BBauG eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt im Plangebiet gesichert werden."

Auf dieser Grundlage wurde das Verfahren der Umlegung durchgeführt. Im Umlegungsgebiet entstanden dabei 18 neue Baustellen, im Plangebiet des Bebauungsplanes damit insgesamt 25.

Bezüglich dieser Sachlage wird eine Änderung der festgesetzten "offenen Bauweise" als unbedingt notwendig erachtet. Der Bebauungsplan setzt nämlich in den zwei Bereichen mit der "offenen Bauweise" überbaubare Flächen von ca. 70 m Länge fest. Planungsrechtlich wäre darin die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Gruppenhäusern über mehrere - durch die Umlegung gebildete - Flurstücke hinweg mit einer Länge bis zu 50 m möglich.

Eine Änderung der Festsetzung der Bauweise in "nur Einzel- und Doppelhäuser" reicht jedoch für sich alleine nicht aus, um später eine Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern.

Durch hier vorliegende Informationen sind bereits Bestrebungen bekannt geworden, nach Inkrafttreten des Umlegungsplanes nebeneinander liegende neue Flurstücke zu erwerben und darauf gemäß den derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebäude mit mehreren Wohnungen zu errichten. Um dies zu verhindern und die dann daraus entstehenden Planungsschäden zu vermeiden, sind neue planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, mit denen das ursprünglich angestrebte städtebauliche Ziel erreicht werden kann.

Das Baugebiet und seine Erschließungsflächen sind nicht dafür geeignet, eine in Bezug zur Zahl der Grundstücke unverhältnismäßig hohe Zahl von Wohnungen 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.

Dieser Realität widerspricht zusätzlich die Minderung des Ansatzes für Stellplätze gemäß § 47 BauO NW (1 Wohnung = 1 Stellplatz). Die Verkehrsbelastung, die dadurch bei einer zu stark verdichteten Bebauung entstehen würde, könnten die beiden Erschließungsstraßen (5,50 m breit, später verkehrsberuhigt ausgebaut) weder als fließenden noch als ruhenden Verkehr aufnehmen. Darüber hinaus würde die Straße "Steinbahn" mit zusätzlichem Verkehr belastet.

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

Ausnahmeregelungen werden deshalb vorgesehen, um insbesondere bei Einzel- bzw. Sonderfällen bei Abwägung aller Gesichtspunkte in Bezug auf die formulierten Bedingungen den Spielraum so zu erweitern, daß nicht beabsichtigte Härtefälle vermieden werden können.

Dabei können die Bedingungen u.a. erfüllt werden durch

- gute architektonische Lösungen,
- Gewährleistung des Nachbarschutzes,
- günstige Grundstücksverhältnisse und
- durch eine vorteilhafte Erschließungssituation.

Darüber hinaus ist eine Tendenz zu erkennen, Garagen und überdachte Stellplätze (sogen. Carports) unmittelbar an der Grundstücksgrenze teilweise parallel zur Straße zu errichten. Dies würde eine optisch starke Einengung des Straßenraumes bewirken. Die Verkehrsflächen wurden bei der Aufstellung des BP auf Drängen der Anlieger auf eine Breite von höchstens 5,50 m festgesetzt. Dies war

jedoch nur unter dem Gesichtspunkt zu vertreten, daß die unmittelbaren Straßengrenzen von Gebäuden frei bleiben.

Es bestehen schon die Festsetzungen: "Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten" und „vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,00 m für Personenwagen verbleiben. Dies gilt auch, wenn die Baugrenze in geringerem Abstand als 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt ist“.

Um Garagen und überdachte Stellplätze insbesondere auch in paralleler Stellung zur Straße im Vorgartenbereich rechtssicher zu verhindern, soll die Ergänzung der textlichen Festsetzungen vorgenommen werden.

Ausnahmeregelungen unter bestimmten Bedingungen werden deshalb festgelegt, um bei den vielfältigen Grundstückszuschnitten im Plangebiet für Einzelfälle unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

IV. Umweltverträglichkeit

Da die mögliche überbaubare Fläche nicht vergrößert wird, ergibt sich keine nachteilige Auswirkung auf die Umweltverträglichkeit.

V. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Kosten und Finanzierung

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

Aufgestellt:
Siegburg, den 16.03.1999

Kreisstadt Siegburg
Im Auftrag: