

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 54/4
in Kraft getreten am 10.12.1979

(s. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes in der Fassung
vom 18.08.1976 - BGBl I S. 2256)

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Allgemeines

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

IV. Kosten und Finanzierung

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das vom Bebauungsplan Nr. 54/4 erfasste Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie gekennzeichnet.

II. Allgemeines

Für das Plangebiet gelten z.Zt. folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- a) Die an der südlichen Plangrenze und westlich der Zufahrt zum Schulzentrum Neuenhof liegenden Grundstücke sind in dem Bebauungsplan Nr. 54/1, Bl. 1 und Bl. 2 (Rechtskraft seit 5.3.1971) überwiegend als private Grünflächen ausgewiesen. Die Parzelle Nr. 745/32 östlich der Zufahrtsstraße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
Mit diesen Festsetzungen sollten Teile eines Grünzuges vom Michaelsberg bis zur Seidenbergstraße (und weiterführend bis zum Naherholungsgebiet an der Sieg) gemäß langjährigen Planungsvorstellungen der Stadt gesichert werden. Mit Fußwegen im Grünzug sollten insbesondere auch gefahrlose Verbindungen zwischen den Schul-, Sport- und Erholungsanlagen an der verkehrsreichen Zeithstraße und der Seidenbergstraße hergestellt werden.
- b) Für die an die Zeithstraße grenzenden Grundstücke gelten Festsetzungen von übergeleiteten Bebauungsplänen (Baustufenordnung als Ortssatzung der Stadt Siegburg als einfacher Bebauungsplan sowie Baustufenordnung in Verbindung mit einem Fluchtlinienplan als qualifizierter Bebauungsplan) mit den Festsetzungen: II-4-o-Mi.
- c) Grundstücke im Plangebiet, die von den unter Punkt a) und b) genannten Festsetzungen nicht erfasst werden, sind nach § 34 BBauG zu beurteilen.

Zur Entwicklung des Gebietes südlich der Zeithstraße und zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 54/4

Für den Innenbereich zwischen Zeithstraße (von Straße Neuenhof bis etwas Schwimmbadgelände), Wolsdorfer Straße auf der Papagei bestehen rechtskräftige Bebauungspläne mit flächenmäßig überwiegender Festsetzung von Flächen (Bauflächen) für den Gemeinbedarf „Schulzentrum“ und „Feuerwache“.

Das Schulzentrum wurde bereits fertig gestellt, die Feuerwache soll nahe der Straße Neuenhof errichtet werden. Um die ordnungsgemäße Funktion der Feuerwache zu gewährleisten ist die Unterbringung von Bediensteten in der Nähe erforderlich, deshalb ist die Errichtung von Wohngebäuden im nördlichen Gelände der Feuerwache zwischen der Straße Neuenhof und der Zufahrt zum Schulzentrum vorgesehen.

Die nördliche Begrenzung dieses Geländes ist auch die südliche und zum Teil westliche Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 54/4.

Deshalb muss die Nutzung dieses Planteils und des nördlichen Feuerwachengeländes insgesamt betrachtet werden.

In den vergangenen Jahren wurde bekannt, dass mehrere Grundstückseigentümer die unterhalb der Zeithstraße liegenden Grundstücke, bzw. Grundstücksteile baulich nutzen möchten. Der allgemein steigende Baulandbedarf in dem von erheblichen Baubeschränkungen eingegrenzten Stadtgebiet Siegburgs und die finanzielle Situation der Stadt führten zu neuen Planungsüberlegungen für den Bereich südlich der Zeithstraße und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54/4.

Wesentlicher Planinhalt sind folgende Festsetzungen:

1. Sicherung der Zufahrtsstraßen zum Schulzentrum.
2. Erschließung des z.Zt. unbebauten Innenbereiches südlich der Zeithstraße und Zulassung einer Wohnbebauung. Dabei soll jedoch im allgemeinen und öffentlichen Interesse eine Grünzone mit Verbindungswegen (-straßen) zu Schul-, Sport- und Erholungsanlagen erhalten werden. Aus diesem Grunde wurden im Bebauungsplan an langen Grundstücken relativ großzügige Vorgartenflächen festgesetzt.

Bei weniger langen Grundstücken wurden die Vorgartenflächen reduziert. Zur Erhaltung der Vorgartenflächen sollen Grundstückszufahrten für jeweils zwei Parteien gemeinsam angelegt werden, insbesondere bei schmalen Grundstücken. An allen Vorgärten sind künstliche Einfriedungen nicht zulässig, so dass eine gegenüber den bisherigen Planungsvorstellungen zwar stark reduzierte, aber durchgehende wegbegleitende Grünzone erhalten werden kann

Mit dieser Planung werden private Interessen (bauliche Nutzung) und allgemeine und öffentliche Interessen (Schaffung von Spazier- und Schulwegen in Grünanlagen) gleichermaßen berücksichtigt.

Abweichend von dieser Planungsvorstellung beschloss der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.6.1979, der zum Planentwurf während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen von Grundstückseigentümern an der geplanten westlichen Erschließungsstraße des Grundstücks Feuerwache zu folgen und die Abstände zwischen der Erschließungsstraße und den neu ausgewiesenen überbaubaren Flächen von 12 m auf 5 m zu reduzieren.

Bei Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde dieser Abstand als ausreichend betrachtet, zumal dadurch der Abstand zwischen der neu zulässigen Bauzeile und der Zeithstraßenbebauung als Privatbereich vergrößert wird.

Die festgesetzten Bauflächen wurden zur Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Reinen Wohngebiet bemessen. Es ist nicht vorgesehen, in diesem Innenbereich eine massiertere Bauweise zuzulassen, zumal im Bereich sehr ungünstig geschnittener Grundstücke eine geschlossene Bauweise erforderlich ist. Auf der Parzelle Nr. 2034 wurde nach dem Anhörungsverfahren gem. § 2a BBauG gem. Anregung des Eigentümers eine Baufläche von der geschlossenen Bebauung abgetrennt und an anderer Stelle angeordnet. Durch diese Abtrennung ist eine Bebauung der westlich angrenzenden schmalen Parzelle Nr. 1741 in Frage gestellt, da nunmehr die Einhaltung eines Bauwiches gefordert werden müsste. Zur Erzielung eines Ausgleichs soll die Parzelle Nr. 2034 zumindest mit der Hälfte des Bauwiches belastet werden.

Eine ähnliche Situation besteht für die Parzelle Nr. 744/32. Nach dem Bürgeranhörungsverfahren wurde der ursprünglich an der günstigen Hanglinie und im nördlichen Parzellenbereich geplante Weg nach Süden verschoben und auf dem Grundstück eine Baufläche ausgewiesen.

Durch die Wegverschiebung kann die östlich angrenzende Parzelle Nr. 745/32 ebenfalls bebaut werden, wenn die Parzelle Nr. 744/32 mit dem Bauwiche belastet wird.

Die geforderte aufwendige Wegverschiebung zugunsten einer Bebauung der Parzelle Nr. 744/32 macht die Belastung im nichtüberbaubaren Bereich dieser Parzelle notwendig.

Nach den Festsetzungen können im Plangebiet zusätzlich ca. 30 Wohneinheiten errichtet werden.

Das Gelände im Plangebiet weist extreme Höhenunterschiede auf.

Bei Bebauung der Grundstücke ist auf Einfügung in die Hangsituation zu achten.

Die Erschließung der Grundstücke mit neu festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgt von der Zufahrtsstraße zum Schulzentrum über Anliegerstraßen mit Mindestbemessung und Wege.

Die östliche Anliegerstraße endet vor dem Steilhangbereich mit einer Wendeanlage. Von hier führt ein Fuß- und Anliegerfahrweg zu einem bestehenden Fußweg, der von der Zeithstraße bis zur Bertramstraße führt. Mülltonnen müssen von Anliegern zur Wendeanlage transportiert werden.

Die Höhendifferenz zwischen der Zufahrtsstraße zum Schulzentrum und dem bestehenden Fußweg beträgt ca. 4,50 m.

Zur Herstellung der Erschließungsanlage sind Anschüttungen bis ca. 3,00 m Höhe und Stützmauern erforderlich.

Der z.Zt. bestehende Fußweg von der Zeithstraße (zwischen den Gebäuden Nr. 80 und 82) wird im Plangebiet an der neuen Erschließungsanlage abgebunden.

Er ist im Bereich des Hausgrundstücks Nr. 82 überbaut und als öffentlicher Weg nicht nutzbar. An dieser Stelle wird z.Zt. das südlich liegende Privatgrundstück zur Überquerung genutzt.

Die westlichen Anliegerstraße liegt überwiegend außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück für die Feuerwache.

Das Gelände ist planungsrechtlich gesichert (vergl. Darstellung zur Gebietsentwicklung S. 1 und 2). Die ursprünglich in geringerer Breite zur Erschließung von Wohngebäuden für Bedienstete der Feuerwache geplante Straße dient nunmehr auch der Erschließung der neufestgesetzten Baugrundstücke im Plangebiet.

Die überschläglichen Herstellungskosten werden deshalb in der am Schluss der Begründung angegebenen Kostenübersicht miterfasst.

Auch diese Anliegerstraße wird mit einer Wendeanlage abgebunden. Zur Herstellung der Erschließungsanlage sind ebenfalls Anschüttungen zur Überwindung der verschiedenen Geländehöhen erforderlich.

III. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung im Zusammenhang mit dem teilweise überbauten und deshalb einzuziehenden Fußweg im östlichen Plangebiet sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Sie sollen auf freiwilliger Basis erfolgen. Bei Scheitern von Grundstücksverhandlungen soll von den gesetzlichen Bestimmungen Gebrauch gemacht werden.

Umsetzungsmaßnahmen

Die planungsrechtlich gesicherte Baufläche für Gemeinbedarf „Feuerwache“ wurde, bzw. wird z.T. noch bis zur Durchführung von Planungsmaßnahmen als Kleingartenanlage genutzt. Zur Herstellung der unter Punkt II. beschriebenen Erschließungsanlage ist die Umsetzung von 4 Kleingärten erforderlich.

IV. Kosten und Finanzierung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes und Herstellung der außerhalb dieses Bebauungsplanes liegenden Anliegerstraße im westlichen Plangebiet werden voraussichtlich (ohne Berücksichtigung von Anliegerleistungen) folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerbskosten und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	ca. 190.000,-- DM
a) Erschließungskosten (öffentl. Verkehrsflächen und Kanalbau)	ca. 440.000,-- DM
b) Bepflanzung öffentlicher Grünflächen (einschl. Mutterbodenaufbringung am Hang)	ca. 25.000,-- DM
c) Freistellung von 4 Kleingärten mit Entschädigung (bei Ersatzlandstellung auf städtischen Grundstücken)	<u>ca. 8.000,-- DM</u>
d) Gesamtkosten	ca. 663.000,-- DM =====

Die Plandurchführung wird von der Stadt finanziert.

Aufgestellt:
Siegburg, den 12. Dezember 1978
Planungsamt
Der Kreisstadt Siegburg
gez. Land

Köln, den 5.11.1979
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:
gez. Freitag