

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan Nr. 67/1 1. Änderung,  
in Kraft getreten am 30.05.1990

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

- I. Räumlicher Geltungsbereich**
- II. Allgemeines**
- III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW**
- IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**
- V. Kosten und Finanzierung**

### **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das vom Bebauungsplan Nr. 67/1, 1. Änderung, erfaßte Gebiet wird durch eine unterbrochene schwarze Begrenzungslinie festgesetzt.

### **II. Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 67/1 ist seit dem 09.11.1976 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/1 wurde vom Rat der Kreisstadt Siegburg am 02.04.1987 beschlossen, um die in der Begründung erläuterten Planungsvorstellungen zu ermöglichen. Die Bürgeranhörung hat am 15.05.1986 stattgefunden.

Gem. Beschluß des Schulausschusses vom 30.11.1983 werden die an das Schulgrundstück Friedensstraße angrenzenden Flurstücke Nr. 31 und 78 nicht mehr für schulische Zwecke benötigt. Diese städt. Grundstücke sollen nun einer Wohnbebauung im Plangebiet zugeführt werden (bisherige Ausweisung für die Grundstücke: Fläche für Gemeinbedarf-Schule). Durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegburg sind für die in Betracht kommenden Grundstücke statt der bisherigen Ausweisung "Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)" nunmehr "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die Erschließung des rückwärtigen Baugebietes soll planungsrechtlich durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf den Grundstücken gesichert werden.

Für den Bereich der schmalen Hausgrundstücke an der Südwestseite der Eichendorfstraße, wo kleine Siedlungshäuser stehen, die den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen, soll nun eine bauliche Erweiterung zur besseren Ausnutzung der langen Grundstücke ermöglicht werden; statt offener Bauweise soll nunmehr geschlossene Bauweise ausgewiesen werden. Für die Grundstücke ist weiter eine rückwärtige Erschließung über das städt. Schulgrundstück zu den bestehenden und geplanten Garagen sowie zur Wohnbebauung vorgesehen. Planungsrechtlich soll die Erschließung durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem städt.

Grundstück am Birkenweg gesichert werden. Diese Erschließungsfläche dient weiter als öffentliche Zuwegung/Zufahrt der bestehenden Schulanlage.

Auf dem städt. Flurstück Nr. 212 (am Birkenweg) soll eine neue, erweiterte Trafostation für die bisherige errichtet werden.

Nach den derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen können die Flurstücke Nr. 551 (im rückwärtigen Bereich) und 560 baulich nicht genutzt werden, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem entgegenstehen.

Es ist vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche so zu verschieben bzw. zu erweitern, daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bebauung gegeben sind. Die Erschließung der Grundstücke soll planungsrechtlich durch Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Grundstück Nr. 208 am Birkenweg gesichert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/1 der Stadt Siegburg wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde in Köln gemäß § 11 des Baugesetzbuches angezeigt.

Die höhere Verwaltungsbehörde teilte mit, daß die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes (WB) für die Grundstücke im Plangebiet nicht gerechtfertigt ist. Gemäß § 4a BauNVO müssen besondere Wohngebiete eine besondere Eigenart aufweisen. Die besondere Mischung der vorhandenen Nutzungen muß von einer Art und Intensität sein, daß sie die städtebauliche Eigenart des Gebietes eben als eine besondere prägt. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein in diesem Sinne von besonderer Eigenart geprägtes Gebiet, sondern um den häufigen Fall eines kleineren Gewerbebetriebes inmitten umgebender Wohnbebauung.

Nach eingehender erneuter Überprüfung dieser Sachlage, kommt die Stadt zu dem gleichen Ergebnis.

Deshalb ist nun vorgesehen, die Flurstücke Nr. 80, 215, 216 und 475 (bisher Mischgebiet) weiterhin als Mischgebiet festzusetzen, damit die dort zur Zeit betriebene gewerbliche Nutzung (Zimmerreibeetrieb) über den reinen Bestandschutz hinaus in angemessener Weise fortgeführt werden kann. Beschwerden der Nachbarn liegen zu dieser langjährigen ausgeübten Nutzung nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist diese ca. 1.800 qm große Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt. Es wird davon ausgegangen, daß hierfür der Verfahrensaufwand für eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Die westl. angrenzenden Grundstücke des Mischgebietes werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

In den Bebauungsplan wird noch folgende textliche Ergänzung aufgenommen:

"Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken Nr. 31, 78 und 208 zugunsten der Innenbereichsgrundstücke, auf dem Flurstück Nr. 212 zugunsten der Bewohner des Baugebietes Eichendorffstraße Nr. 14, 16 und 18 sowie zugunsten der Schulanlage als öffentliche Zuwegung/Zufahrt."

Die Änderung und Ergänzung der Planung führt zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden.

### **III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW**

Die als Festsetzung aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften erfolgen aus folgenden Gründen:

Die Länge der stehenden Dachfenster und die Festlegung hinsichtlich der Anpassung der Doppelhäuser sollen vor allem bewirken, daß sich die Gebäude in wichtigen Höhenpunkten und Gestaltungselementen anpassen, um keine großen Disharmonien zur bestehenden Bebauung aufkommen zu lassen. Weiter soll verhindert werden, daß unmäßige Dachausbauten das Gesamtbild in negativem Sinne beeinflussen.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Vorgärten und die Unterbringung der Müll- und Abfallbehälter soll eine optische Verbesserung des Straßenzuges erreicht werden.

### **IV. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Zur Realisierung der Planfestsetzungen sind nur geringe bodenordnende Maßnahmen erforderlich, weil die neu zu ordnenden Flächen im Eigentum der Stadt stehen.

### **V. Kosten und Finanzierung**

Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung werden der Kreisstadt Siegburg keine Kosten entstehen.

Aufgestellt:

Siegburg, im März 1989

gez. Land