

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 232 "Witschert"

I. Allgemeines

Für das Baugebiet "Witschert" besteht seit Februar 1973 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, in dem eine überwiegend dichte Mietwohnbebauung festgesetzt ist.

Die geplante Bebauung konnte bisher nur teilweise verwirklicht werden, weil die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen zugunsten von Einfamilienhäusern sehr stark nachgelassen hat.

Aufgrund der deutlich erkennbar gewordenen veränderten Bedarfslage hat der Rat der Stadt Siegen beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan dahingehend zu ändern, daß bedarfsgemäß freistehende Einfamilienhäuser, einige Doppel- und Reihenhäuser und Gartenhofhäuser errichtet werden können.

Mit der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 "Witschert" wird der gesamte Bereich südlich der Allensteiner Straße bis auf die Grundstücke der WWAG städtebaulich neu geordnet.

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BBauG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Durch die kommunale Neugliederung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Siegen mit Ablauf des Jahres 1977 ungültig geworden.

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 9. November 1977 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die geplanten Nutzungsänderungen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt.

Der Entwurf liegt vor. Das Planverfahren ist eingeleitet und wird mit der gebotenen Zügigkeit betrieben.

Da im Stadtgebiet Siegen geeignete Baugrundstücke zum Bau von Einfamilienhäusern nicht ausreichend zur Verfügung stehen und um der dadurch bedingten Abwanderung bauwilliger Bürger und einer gewissen Lähmung der Bautätigkeit begegnen zu können, müssen dringend neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Hinzu kommt, daß der größte Teil der Erschließungsanlagen im Plangebiet "Witschert" bereits seit einigen Jahren ausgebaut ist.

Der Bebauungsplan Nr. 232 "Witschert" soll aus den v.g. Gründen gemäß § 8(2) Satz 3 BBauG vorgezogen werden.

II. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 232 "Witschert" liegt im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen Flur 3, 13 und 14 südlich der Allensteiner Straße, beiderseits der Sorauer Straße und wird im Osten von der Ypernstraße, im Süden von städt. Forstflächen und im Westen von der vorhandenen Bebauung an der Grünberger Straße und städt. Forstflächen begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 14,2 ha.

III. Verkehrserschließung

Als äußere Erschließungsstraßen dienen die inzwischen neu aus-gebaute Ypernstraße und die daran angebundene Allensteiner Straße.

Die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes werden über die Sorauer Straße an die Allensteiner Straße angebunden.

Sämtliche Straßenquerschnitte sind nach RAST/E bestimmt worden.

Vorhandene Forstwege werden an die inneren Erschließungsstraßen angebunden.

Die beiden Bushaltestellen an der Ypernstraße sind über Fußwege vom Wohngebiet aus zu erreichen. Öffentliche Parkplätze sind in genügender Anzahl eingeplant.

IV. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das städt. Leitungsnetz.

Sämtliche Abwässer werden über das städt. Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

V. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungskonzeptes.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die überwiegend Mietwohnungen vorsah, sind in dem neuen Planentwurf vorwiegend Einfamilienhäuser festgesetzt.

Nach Abwägung verschiedener städtebaulicher Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten ist die Bebauung der einzelnen Wohngebiete z. T. unterschiedlich geplant und festgesetzt.

Es können sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppel- und Reihenhäuser, sowie Gartenhofhäuser errichtet werden.

Aufgrund der vorgebrachten Anregung während der Bürgerbeteiligung wird die Dachneigung der freistehenden Einfamilienhäuser auf 25° - 40° neu festgesetzt.

Für die Gartenhofhäuser und das Studentenwohnheim sind Flachdächer vorgesehen.
Insgesamt können 165 Wohneinheiten erstellt werden.

Das Plangebiet ist in der Art der Nutzung wie folgt unterteilt:

1. Reines Wohngebiet (WR)
2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
3. Grünflächen
4. Flächen für die Forstwirtschaft
5. Verkehrsflächen
6. Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Flächen für Versorgungsanlagen

Die Festsetzungen der Grund- und Geschosflächenzahlen erfolgt im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17(1) Bau NVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Gem. § 23(5) Bau NVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Sinne des § 14 Bau NVO zugelassen werden.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Witschert" außer Kraft.

VI. Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Plangebiet ist in städt. Eigentum.

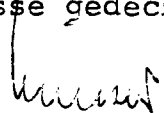
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft verbleiben im Eigentum der Stadt Siegen.

VII. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die zusätzlich öffentlichen Erschließungsanlagen bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes betragen 875.000,-- DM. Davon beträgt der Anteil der Stadt Siegen 50.000,-- DM.

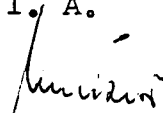
Die Mittel zur Finanzierung des Stadtanteiles sind aus dem Haushaltsplan zu erwarten. Der verbleibende Kostenanteil wird durch öffentliche Beiträge und ggf. Zuschüsse gedeckt.

Siegen, 3. Juli 1978


(Völker)
Städt. Oberbaurat

Die Begründung hat gem. § 2a(6) BBauG nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 7. Dezember 1978 in der Zeit vom 18. Dezember 1978 bis 18. Januar 1979 im Planungsamt der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen.

Siegen, 19. Januar 1979

Der Stadtdirektor
I. A.

(Völker)
Städt. Oberbaurat