

# Satzung - Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 239 "Königsberger Straße"

der Stadt Siegen im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 14

### 1. Allgemeines

Für das Gebiet des ehem. Kasernengeländes "Königsberger Straße" auf dem Fischbacherberg, besteht seit Februar 1973 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 "Königsberger Straße", in dem eine überwiegend dichte Mietwohnbebauung und einige Gartenhöfenhäuser festgesetzt sind.

Das Plangebiet ist größtenteils als Sanierungsgebiet festgelegt. Die förmliche Festlegung dieses Sanierungsgebietes gem. Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) ist am 30. Dezember 1974 in Kraft getreten.

Die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes hat sich bisher verzögert, da einerseits im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die Kasernenblocks beseitigt werden mußten und andererseits 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 bedarfsmäßig freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und einige Mietwohnungen errichtet werden können.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Siegen ist das Plangebiet als Wohngebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Kleingärten dargestellt. Gemäß § 8 (2) BBauG wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 239 "Königsberger Straße" liegt im Stadtteil (Alt-)Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 14. Es umfaßt im wesentlichen den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes auf dem Fischbacherberg und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten von städtischen Forstflächen,  
im Südosten von der vorhandenen Bebauung an der Breslauer- und Schweriner Straße,  
im Südwesten von der Ypernstraße und  
im Westen von der östlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 231 "Königsberger Straße/Witschert" und städt. Forstflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt 8,30 ha.

### 3. Verkehrerserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene größtenteils neu ausgebaute Ypernstraße. Nach den Erkenntnissen eines Großversuches des Verkehrsministers von Nordrhein-Westfalen ist die innere Erschließung des Plangebietes als verkehrsberuhigte Zone geplant.

Aus topographischen Gründen wurde die Anbindung des Plangebietes an die Ypernstraße nach dem bestehenden Bebauungsplan belassen. Unmittelbar hinter dem Einmündungsbereich beginnt mit einer schwach geneigten Anrampung die verkehrsberuhigte Zone.

Die anschließend festgesetzte kreisförmige Verkehrsfläche wirkt geschwindigkeitsmindernd und dient als Verteiler zu den einzelnen Bereichen des Bebauungsplanes.

Auf der gesamten verkehrsberuhigten Fläche ist eine Mischnutzung vorgesehen, die sowohl vom Fußgänger, dem Kfz.-Verkehr und auch als Spielbereich genutzt werden kann.

Die Verkehrsflächenversätze sind in den Abständen so gewählt, daß die überschaubare Verkehrsfläche max. 50,00 m beträgt und zugleich so gestaltet, daß die Durchfahrt für einen Lastzug mit max. 18,00 m Länge möglich ist.

Im hinteren Bereich der ringförmigen Erschließungsanlage ist eine Wendeanlage für Pkw vorgesehen, die durch eine bauliche Vorkehrung so ausgebildet ist, daß die direkte Durchfahrt nur für Lkw (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Andienung) möglich ist. Sonstigen Kraftfahrzeugen ist die Durchfahrt nicht gestattet.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl (15 - 20 St.) größtenteils in dem parallel zur 5,50 m breiten Verkehrsfläche verlaufenden 2,00 m breiten Längsstreifen eingeplant. Zur Gestaltung des Straßenbildes ist in diesem Streifen und auf den Versatzplätzen eine Möblierung zur Begrünung vorgesehen.

### 4. Städtebauliche Gestaltung

In Änderung der ursprünglichen Planung, die eine überwiegend verdichtete Mietwohnbebauung mit bis zu achtgeschossigen Gebäuden vorsah, sind in dem neuen Planentwurf vorwiegend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und in erforderlichem Umfang eine Mietwohnbebauung festgesetzt.

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

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

Außerdem eröffnet der Bebauungsplanentwurf die Möglichkeit, östlich des bereits vorhandenen Kindergartens auf dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) einen weiteren Kindergarten gemäß der Fortschreibung des Kindergartenbedarfsplanes 1980 - 1985 zu errichten.

In Abstimmung mit dem hiesigen Kleingartenverein und der Forstbehörde wurde eine Kleingartenanlage vorgesehen, die sich aus topographischen Gründen auf zwei Bereiche im Plangebiet erstreckt.

Beidseitig der Erschließungsstraße in das Plangebiet wird an der Ypernstraße Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das dort noch vorhandene ehemalige Kasernengebäude wird als Jugendtreff genutzt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen den Erhalt und eine Erweiterung dieses Gebäudes und auch einen Abbruch und anschließenden Neubau.

Im übrigen können an der Ypernstraße nordöstlich der Zufahrtsstraße zum Baugebiet in maximal 3-geschossiger Bauweise Mietwohnungen geschaffen werden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit auf dem letztgenannten Grundstück einen Neubau "Jugendtreff" zu errichten. Die Mietwohnungen, ebenfalls in maximal 3-geschossiger Bauweise, könnten dann auf dem Grundstück nordwestlich der vorgenannten Zufahrtsstraße errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesichtspunkte und Beachtung der topographischen Gegebenheiten, ist eine größtenteils eingeschossige Wohnhausbebauung bis max. dreigeschossige Mietwohnhausbebauung als Höchstgrenze geplant. In dem inneren Bereich des ringförmigen Erschließungskonzeptes sind nur Einzelhäuser zulässig, während im Randbereich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser möglich ist. Die Mietwohnbebauung ist im vorderen Bereich an der Ypernstraße vorgesehen.

Für den größten Teil des Plangebietes ist die Dachneigung festgesetzt, jedoch wurde auf eine Festsetzung der Dachform (z. B. Satteldach, Pultdach etc.) im Hinblick auf eine möglichst vielseitige und variable Gestaltungsmöglichkeit der Dachausbildung verzichtet.

Insgesamt können ca. 80 Wohneinheiten erstellt werden.

Die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahlen erfolgt im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1; BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt und festgesetzt.

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 "Königsberger Straße" außer Kraft.

## 5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasser- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das städt. Leitungsnetz. Sämtliche im Plangebiet anfallenden Abwässer werden im Trennsystem (Regenwasser, Schmutzwasser) über das städt. Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt. Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist durch das EWS und die Deutsche Bundespost gegeben.

## 6. Umweltschutz

Der durch die Verwirklichung der geplanten Bebauung anfallende Erdaushub wird auf die vorhandenen Deponien ordnungsgemäß abgelagert.

## 7. Bergbau

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bergamtes vom 05. 04. 1982, in der sich dieses auf die Stellungnahme vom 12. 05. 1972 zum damaligen Planverfahren bezieht, ist die entsprechende Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet. Diese gekennzeichnete Fläche entspricht auch derjenigen im Bebauungsplan Nr. 81 "Königsberger Straße".

## 8. Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Plangebiet ist städt. Eigentum. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft verbleiben im Eigentum der Stadt Siegen.

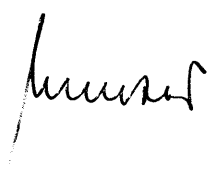
## 9. Kosten

- a) Die überschläglich ermittelten Kosten für die öffentlichen Erschließungsanlagen bei der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes betragen 2.300.000,-- DM. Davon beträgt der Anteil der Stadt Siegen 885.000,-- DM-
- b) Die ermittelten Kosten für den Ausbau der geplanten Kleingartenanlage betragen einschl. Lauben 550.000,-- DM. Hiervon werden ca. 30.000,-- DM durch Zuschüsse gedeckt, wobei die verbleibenden Kosten von 520.000,-- DM von der Stadt Siegen und den Pächtern zu tragen sind.

Die Mittel zur Finanzierung des Stadtanteils sind aus dem Haushaltsplan zu erwarten.

In den v. g. Kosten ist der Ausbau des im Bebauungsplan festgesetzten Teilbereiches der Ypernstraße als äußere Erschließungsanlage nicht enthalten.

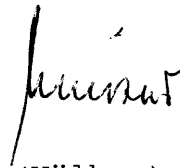
Siegen, 12.08.1982

  
(Völker)  
Städt. Baudirektor

Die Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.10.1982 in der Zeit vom 12.10.1982 bis 12.11.1982 im Planungsamt der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen.

Siegen, 15. 11. 1982

Der Stadtdirektor  
I. A.



(Völker)  
Städt. Baudirektor