

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich 4
Fachbereich 7 / Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Lüster

Datum
18.02.2003

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Bauausschuss

03.03.2003

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 292 "Am Witschert" im Stadtteil Achenbach;
hier: Hinterlandbebauung Wohnhausgrundstücke Stettiner Straße 1 - 15
und Danziger Straße 1 - 15**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss des Rates der Stadt Siegen beschließt,

1. auf den hinteren südlichen Grundstücksflächen (Gärten) der Wohnhausgrundstücke Stettiner Straße 1 - 15 und Danziger Straße 1 - 15 keine Bebauung zuzulassen und
2. das Bebauungsplanverfahren Nr. 292 "Am Witschert" weiterzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangssituation

Im Rahmen der Konversion der belgischen Liegenschaften ist auch das Wohnquartier "Am Witschert" (mit den Straßen "Gustav-Reh-Straße", "Stettiner Straße", "Danziger Straße" u. "Memeler Straße") frei geworden. Die Wohnhausgrundstücke wurden ab 1995 von der Deutschen Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft (BauGrund) an Private zur Selbstnutzung veräußert.

Das Wohnquartier liegt in ruhiger Ortsrandlage in der Nachbarschaft des Gewerbeparkes Heidenberg. Die in sich geschlossene Siedlung ist mit unterschiedlichen zweigeschossigen Haustypen mit Satteldach in den 50er Jahren gebaut worden. So finden sich hier neben dem frei stehenden Einfamilienhaus und Doppelhaus sowohl Hausgruppen mit einseitiger Grenzbebauung und dazwischen liegenden Garagen und Nebengebäuden als auch eine geschlossene Reihenhauszeile. Ergänzt wird dies durch gut durchgrünte, großzügige Hausgärten. Der leichte Südhang mit entsprechenden Ausblicksmöglichkeiten ist ein weiteres Kriterium für die Wohnqualität des Wohnquartiers.

Erschlossen wird das Baugebiet "Am Witschert" durch die v. g. Wohnstraßen, die die Hausformen überwiegend einseitig erschließen.

Mit dem vollzogenen Eigentümerwechsel der Wohnhäuser war eine zeitgemäße Modernisierung / Erweiterung vorprogrammiert.

Planziel / Bebauungsplanverfahren

Um das Wohnquartier "Am Witschert" in seinem Charakter zu erhalten und um eine sanfte, wohngebietsverträgliche Nachverdichtung aufgrund der Grundstücksgrößen zu ermöglichen, hat der Rat der Stadt Siegen am 12.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292 "Am Witschert" beschlossen. Ergänzt werden soll dieses Planziel durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung).

Nach der Bürgerbeteiligung, der verwaltungsinternen Abstimmung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Jahre 1997 ist das Bebauungsplanverfahren wegen anderer Prioritätensetzung nicht weitergeführt worden.

Durchgeführte Baumaßnahmen

In den vergangenen Jahren erfolgten an und um die Wohnhäuser Baumaßnahmen, wie An- und Umbauten, Anbau von Vordächern, neue Farbgebung von Außenfassaden, Garagenneubauten, Errichtung von Einfriedungen und Stützmauern sowie die Erneuerung von Dacheindeckungen, der Einbau von Dachflächenfenstern und der Dachgeschossausbau, die das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung mehr oder weniger beeinflussten bzw. veränderten. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung der v. g. Maßnahmen erfolgte nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 292 "Am Witschert".

Hinterlandbebauung

Von einem privaten Bauherrn liegt ein Antrag für eine Wohnhausbebauung auf der südlichen Freifläche (Garten) des Wohnhausgrundstückes Danziger Straße 13 vor.

Die südlichen Teilflächen (Gärten) der Wohnhausgrundstücke Stettiner Straße 1 - 15 und Danziger Straße 1 - 15 sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 292 "Am Witschert" als nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen und von der Danziger bzw. Memeler Straße aus zugänglich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 292 "Am Witschert" für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Freiflächen soll ein individueller Spielraum abgesteckt werden, der gewährleistet, dass auch durch Veränderungen im Wohnumfeld die Geschlossenheit und Freiraumqualität des Wohnquartieres gewahrt wird.

Im Vertrauen auf die vorbeschriebenen Planziele erfolgte seinerzeit der Eigentümerwechsel der ehemaligen belgischen Wohnhäuser.

Eine Bebauung der südlichen Grundstücksteilfläche Danziger Straße 13 würde weitere Bauwünsche auf hinteren Grundstücksflächen (Gärten) auslösen und zu einer nicht gewünschten städtebaulichen Verdichtung des Wohnquartieres führen. Eine Hinterlandbebauung der Grundstücke Stettiner Straße 1 - 15 und Danziger Straße 1 - 15 würde die Wohnqualität, Besonnung / Belichtung und Belüftung negativ beeinflussen, verbunden mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in dem Wohngebiet "Am Witschert".

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☐ ja☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Jährliche Folgekosten	FINANZIERUNG Eigenanteil	FINANZIERUNG Objektbezogene Einnahmen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich
---------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------------------------	--

VERANSCHLAGUNG

<input type="checkbox"/> im VermH 2003	<input type="checkbox"/> im VerwH 2003	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
--	--	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

Im Auftrag

Schul

Anlagen :

1 Übersichtsplan

1 Ausschnitt Entwurf BP-Plan Nr. 292 "Am Witschert"