

## **N I E D E R S C H R I F T**

### **über die 17. Sitzung des Bezirksausschusses VI - Siegen-Eiserfeld -**

vom:	<b>04.09.2002</b>
von:	<b>16:00 Uhr</b>
bis:	<b>18:18 Uhr</b>
Ort:	<b>Bürgerhaus Eisern</b>

#### **Anwesend waren:**

##### I. Vom Bezirksausschuss VI - Eiserfeld:

Stv Höpfner-Diezemann, Ute - als Vorsitzende  
AM Bäumer, Gerhard  
AM Braun, Thomas  
AM Fuchs, Ulrich Heinrich  
Stv Gaden, Helga - bis 17.50 Uhr (Ende TOP 7)  
AM Heupel, Michael  
AM Kraus, Leonhard - für AM Spies, Hartmut  
AM Leonhardt, Traugott für AM Heimann, Lothar  
AM Mengel, Walter - für AM Dreisbach, Markl  
AM Nazarenus, Norbert  
AM Plaum, Hildegard  
AM Schneider, Gerhard - für Stv Gaden, Helga ab TOP 8  
AM Schultz, Walter - für AM Eckhardt, Klaus  
AM Seibel, Burkhard  
AM Stinner, Jürgen  
Stv Walter, Klaus-Volker

##### II. Beratende Mitglieder:

Stv Daus, Anny  
Stv Dreisbach, Jürgen  
Stv Gelber, Gunther  
Stv Jacob, Martin  
AM Kretzer, Rolf

III. Als Zuhörer:

AM Sallen, Georg

IV. Von der Verwaltung:

Städt. OAR Keßler

Dipl.-Ing. Rohr

StOI Klaus

Dipl.-Ing. J. Sängner

Dipl.-Ing. U. Sängner

Inspektoranwärter Stahl

StAR Munker - als Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

AM Dreisbach, Mark

AM Eckhardt, Klaus

AM Spies, Hartmut

**A.      ÖFFENTLICHE SITZUNG**

**1.      Bestimmung eines Ausschussmitgliedes zur Mitunterzeichnung der Niederschrift**

Zur Mitunterzeichnung wird Herr Kraus bestimmt.

**17. BezA VI 04.09.2002**

**2.      Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 20.06.2002**

Die Niederschrift wird bei Stimmenthaltungen (wegen Nichtanwesenheit) genehmigt.

**17. BezA VI 04.09.2002**

**3.      Fragestunde**

**3.1.    Ausbau eines Wendeplatzes in der Bergfrieder Straße in Siegen-Eisern**

Anfrage der SPD-Fraktion

Herr U. Sängner berichtete, dass die Verwaltung den Bau der Wendeanlage in das Bauprogramm aufnehmen dem Bauausschuss zur Beschlussfassung vorlegen wird.

Laut Planung ist eine Wendeanlage in Höhe des Gebäudes Haus-Nr. 23 vorgesehen. Der für die Anlage erforderliche Grunderwerb konnte in 2001 abgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme muss eine 25 m lange durchschnittlich 2 m hohe Stützmauer errichtet werden. Es ist mit Kosten von ca. 125.000 € zu rechnen.

**17. BezA VI 04.09.2002**

### **3.2. Weiterführung der HTS Siegen-Süd**

Anfrage der F.D.P.-Fraktion

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat auf telefonische Anfrage mitgeteilt, so Herr U. Sängler, dass der Abschlussbericht der Bezirksregierung (als Planfeststellungsbehörde) vor ca. 6 Wochen dem Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr zugesandt worden ist. Erfahrungsgemäß dauere die Bearbeitungszeit dort für derartige Projekte, ca. 1,5 Jahre. Diese Zeit will der Landesbetrieb nutzen, um mit den betroffenen Anliegern Kontakt aufzunehmen.

**17. BezA VI 04.09.2002**

### **3.3. Neugestaltung der Ortsmitte Eiserfeld - Sachstand**

Anfrage der CDU-Fraktion

Für den Geschäftsbereich 4 verliest Frau Münker folgende Mitteilung:

Die Verwaltung hat auf Anfrage der FDP - Fraktion zuletzt in der Sitzung des Bezirksausschusses VI am 20.06.2002 berichtet.

Es wurde u.a. mitgeteilt, dass die Bezirksregierung Arnsberg eine Förderung des Kreisels mit den Anschlussbauwerken ab 2005 einplant.

Auf diese Zeitperspektive ist die städtische Verkehrsplanung ausgerichtet. Die Finanzierung der Planungskosten ist durch Bereitstellung von Mitteln im Haushalt 2002 erfolgt (50.000 €). Für die 2. Hälfte 2003 ist die Fertigstellung des Förderantrages vorgesehen.

Zur eingeplanten Förderung 2005 ist anzumerken, dass es sich noch nicht um eine bindende Zusage handelt, zumal weitere Kürzungen im Landeshaushalt nicht auszuschließen sind.

Derzeit ist die Verwaltung im Dialog mit mehreren Investoren, die ihrerseits untereinander konferieren und ihre Interessen bei der Realisierung der Bauprojekte abstimmen. Die Sachverhalte sind sehr komplex. Die Einzelvorhaben sind mit größeren Investitionen verbunden, so dass auch Erwartungen in finanzieller Hinsicht an die Stadt gerichtet werden. Die Abhängigkeit der Projekte untereinander und vom derzeitigen Grundbesitz ist beträchtlich.

In dieser Situation sind weitere Verhandlungen zum Erreichen eines tragfähigen Gesamtkonzeptes erforderlich. Es ist daher nicht sinnvoll, zum jetzigen Zeitpunkt über den Stand der Gespräche öffentlich zu berichten, weil das abschließende Ergebnis noch zu erarbeiten ist. Es ist derzeit auch verfrüht, einen Termin zu benennen, zu dem die Investoren ihre Verhandlungen und Projektierungen abgeschlossen haben.

Die Verwaltung wird über ein entscheidungsreifes Verhandlungsergebnis zeitnah berichten. Für eventuelle Spekulationen in der Öffentlichkeit, das Projekt Neue Mitte Eiserfeld sei zu den Akten gelegt worden, besteht keinerlei Anlass.

**17. BezA VI 04.09.2002**

#### **4. Anträge gem. § 9 der Geschäftsordnung**

##### **4.1. Gesamtschule Richerfeld - Ausbau eines Fußweges**

Antrag der UWG - Fraktion vom 11.07.2002

Herr Klaus nimmt zum Antrag der UWG - Fraktion Stellung. Er äußert Bedenken, dass gerade bei dem nicht direkt einsehbaren Treppenbereich mit einer solchen Maßnahme ein Anziehungspunkt für Kinder und Jugendliche geschaffen werden könnte, die die Rampe mit Fahrrädern, Mofas, Inline-Skatern und Ähnlichem nutzen. Eine mögliche Störung der Nachbarschaft wäre vorprogrammiert. Seitens der Schulverwaltung bestehen aus den vorgenannten Gründen erhebliche Bedenken gegen die Realisierung einer Rampe neben der Treppenanlage.

Für Frau Gaden ist die Baumaßnahme zwar sinnvoll, aber trotzdem hat sie Bedenken, da die Lärmbelästigung gegenüber den Anwohnern rund um die Richerfeldhalle schon genug Probleme mit sich bringt.

#### **Beschluss:**

Der Bezirksausschuss VI - Eiserfeld - spricht sich dafür aus, dass der sich neben dem Treppenaufgang befindliche ca. 1,60 m breite Fußweg zum unteren Schulhof hin an der Böschung entlang nicht geteert wird.

**Beratungsergebnis: Mehrheitlich dagegen (1 Stimme dafür)**

**17. BezA VI 04.09.2002**

**4.2. Wiederherstellung einer Brücke im Ortsteil Siegen-Kohlenbach**

Antrag der CDU - Fraktion vom 04.08.2002

Herr Sänger berichtet, dass der Überbau der Brücke in der Vergangenheit mit einfachen Mitteln wieder hergestellt wurde, ohne dadurch die Korrosion der Hauptträger zu stoppen. Die Verwaltung schgt vor, die alte Brücke komplett abzureißen und eine neue Brücke spätestens im Jahr 2003 wieder aufzubauen. Dabei sollte unter Verwendung einer stadt-eigenen Fußgängerbrücke die Planung einer Querung in Betracht gezogen werden. Eine Genehmigung nach den Vorschriften des Landeswassergesetzes ist einzuholen. Geprüft wird auch, ob unter Hilfestellung des THW eine kostengünstigere Lösung möglich ist.

Herr Schultz teilt mit, dass einige Bürger über die unterschiedlichen Aussagen der Verwaltung besonders verärgert seien. Es erweckt den Eindruck, dass nichts geschehen würde um dieses Problem zu lösen. Er wünscht eine schnellstmögliche Realisierung.

**Beschluss:**

Der Bezirksausschuss VI - Siegen - Eiserfeld - spricht sich dafür aus, die Fußgängerbrücke im Ortsteil Siegen - Kohlenbach wiederherzustellen.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**17. BezA VI 04.09.2002**

**5. Erweiterung des Friedhofs Oberschelden**

- entfällt -

**17. BezA VI 04.09.2002**

**6. Stadtteilentwicklungsplan Niederschelden / Sofortmaßnahmen**

Vorlagen-nr. 2153/2002 - Vorlage vom 15.08.2002

Herr Sänger geht nochmals auf die in der Vorlage aufgeführten Probleme ein. Er spricht insbesondere das negative Erscheinungsbild am Stadteingang an und geht auf die vorgesehenen und bereits durchgeführten Maßnahmen ein.

Frau Daus weist darauf hin, dass die Probleme des ruhenden Verkehrs im Kreuzungsbereich der Siegtalstrae/Maccostrae durch Ausweisung einer Ladezone beseitigt werden könnten.

Hinsichtlich der Verlegung der Bushaltestelle gegen Frau Gaden und Herr Seibel zu bedenken, ob diese Überlegung im Interesse der Bürgerinnen und Bürger ist. Auch die Verkehrssituation im Kurvenbereich der Siegtalstraße spricht gegen eine solche Lösung.

Herr Sänger stellt heraus, dass die Situation im Hinblick auf die Straßengestaltung erst nach Fertigstellung der HTS endgültig geklärt werden kann.

Herr Jacob und Herr Walter teilen diese Meinung und betonten, dass weder eine Verlegung der Haltestelle an Knautzes Ecke, noch die Errichtung einer Fahrbahnhaltestelle im Vorfeld in Betracht kommt.

- ◆ Der Bezirksausschuss VI - Siegen-Eiserfeld nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

17. BezA VI 04.09.2002

7. **Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" im Stadtteil Oberschelden;**  
hier:
- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
  - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung
  - Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden
  - Beschluss des Planentwurfes und seine öffentliche Auslegung
  - Vorstellung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 250 "Im Boden"

Vorlagennr. 1997/2002 und 1997/2002 A

Frau Höpfner-Diezemann stellt zunächst die Vorlage Nr. 1997/2002 noch einmal zur Abstimmung, um jeglichen rechtlichen Bedenken im Hinblick auf die Abstimmung in gleicher Angelegenheit in der Sitzung am 20.06.2002 zu begegnen.

#### **Beschluss:**

Der Bezirksausschuss VI - Siegen-Eiserfeld - stimmt dem Verwaltungsvorschlag gemäß Vorlage Nr. 1997/2002 zu.

#### **Beratungsergebnis: Einstimmig dafür (bei Nichtbeteiligung der Vertreter der SPD-Fraktion)**

Herr Jacob erklärt, dass sich die Vertreter der SPD-Fraktion an der Abstimmung nicht beteiligt haben, da ihres Erachtens eine erneute Beschlussfassung vor dem Hintergrund der rechtlichen Stellungnahme der Verwaltung nicht erforderlich war.

Frau Rohr nimmt anschließend Bezug auf die Ergänzungsvorlage Nr. 1997/2002 A und die Beratung im Bauausschuss am 02.09.2002. Der Bauausschuss hat sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, die nördlich der Straße "Am Tredenber" gelegenen Flurstücke 15, 193, 194 und 17 aus dem Plangebiet herauszunehmen. Zur Begründung wurde angeführt, dass eine zeitliche Verzögerung des Verfahrens auf Grund einer möglicher Weise nötigen Änderung des FNP für diesen Bereich nicht akzeptiert werden kann und noch keine Stellungnahme der Bezirksregierung vorliegt.

Frau Gaden beantragt, dem Votum des Bauausschusses zu folgen.

Herr Seibel erwartet keine Probleme im Hinblick auf eine FNP-Änderung, bittet jedoch, die Frage einer möglichen Zeitverzögerung im Verfahren bis zur vorgesehenen Beschlussfassung im Rat am 25.09.2002 zu klären. Die Vertreter der CDU-Fraktion im Bezirksausschuss stimmen dem Beschlussvorschlag in der von der Verwaltung vorgelegten Form zu.

Herr Braun fragt nach, ob im Rahmen der Vergrößerung des Plangebietes nicht auch die Fläche Nr. 83 hinzugenommen werden sollte.

Herr Schultz betont, dass im Bauausschuss nicht klar erkennbar war, dass es zwingend zu einer zeitlichen Verzögerung kommen könnte. Daher sollte die Gelegenheit zur Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen genutzt werden, zumal die Erschließung der Grundstücke ohnehin vorgesehen ist.

Die SPD-Fraktion befürwortet nach wie vor die Aktivierung von Wohnbauflächen in den kleineren Stadtteilen, so Herr Jacob. Er hält es daher für sinnvoll, auch die westlich des Flurstücks Nr. 15 bis zu dem Wirtschaftsweg gelegenen Grundstücke einzubeziehen. Diesen Vorschlag erhebt er zum Antrag.

Herr Leonhardt gibt zu Bedenken, dass sich der Eigentümer des Flurstücks Nr. 83 benachteiligt fühlen könnte.

Frau Rohr erläutert, dass die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachte Anregung auf Erweiterung des Plangebietes um die Flächen nördlich der Straße "Am Tredenber" als sinnvolle Abrundung angesehen wird, zumal sich dadurch auch die Erschließungskosten wirtschaftlicher darstellen. Die Verwaltung wird im Vorfeld informell bei der Bezirksregierung um eine Stellungnahme zur möglichen FNP-Änderung anfragen.

Sie weist darauf hin, dass bei einer Hinzunahme weiterer Flächen für diesen Bereich ein neuer Planentwurf erstellt und das Beteiligungsverfahren eingeleitet werden muss.

Bezüglich des Flurstücks Nr. 83 bleibt die Verwaltung auf Grund der Vorgabe, dass die Höhe der Bebauung die Horizontlinie nicht überschreiten soll, bei dem Vorschlag, diese Fläche nicht zu berücksichtigen.

Auf Bitte der CDU-Fraktion wird die Sitzung von 17.30 Uhr bis 17.38 Uhr unterbrochen.

Herr Seibel erklärt, dass die Vertreter der CDU-Fraktion im Bezirksausschuss unter der Voraussetzung, dass der geplante zeitliche Ablauf des Verfahrens durch eine mögliche FNP-Änderung nicht beeinträchtigt wird, dem Verwaltungsvorschlag zustimmt.

Auf die Frage von Herrn Walter erläutert Frau Rohr, dass nach dem Ratsbeschluss am 25.09.2002 die Offenlegung bis Ende des Jahres abgeschlossen wird und die daraus hervorgehenden Ergebnisse Anfang des Jahres 2003 beraten werden können. Der Satzungsbeschluss könnte dann vor der Sommerpause gefasst werden. Für das Umlegungsverfahren ist erfahrungsgemäß ein Zeitraum von ca. zwei Jahren anzusetzen, darauf folgt die Erschließung.

**Beschluss (über den Antrag von Herrn Jacob):**

Das Plangebiet wird um die westlich des Flurstücks Nr. 15 bis zu dem Wirtschaftsweg gelegenen Grundstücke erweitert.

**Beratungsergebnis: 5 Stimmen dafür, 6 Stimmen dagegen, 3 Enthaltungen**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss (über den Antrag von Frau Gaden):**

Die nördlich der Straße "Am Tredenbergr" gelegenen Flurstücke 15, 193, 194 und 17 werden aus dem Plangebiet herausgenommen.

**Beratungsergebnis: 4 Stimmen dafür, 8 Stimmen dagegen, 2 Enthaltungen**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

**Beschluss (über die Vorlage Nr. 1997/2002 A)**

Der Bezirksausschuss VI - Siegen-Eiserfeld - stimmt dem Verwaltungsvorschlag bezüglich der Abwägung von nachträglich eingegangenen Anregungen und den redaktionellen Änderungen / Ergänzungen der Begründung zu.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, Enthaltungen (SPD, UWG)**

**17. BezA VI 04.09.2002**



8. **Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Oberschelden;**  
hier:
- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
  - Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB
  - Abwägung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung
  - Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden
  - Feststellung der Umweltverträglichkeitsprüfung
  - Beschluss der Planentwürfe Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre öffentliche Auslegung
  - Vorstellung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 315 "Am Siegenberg"

Vorlagenr. 2045/2002 - Vorlage vom 22.07.2002

Frau Rohr erläuterte die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 315 „Am Siegenberg“ ausführlich. teilte mit, dass die Zustimmung der Bezirksregierung zur Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorliegt.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

- gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" im Stadtteil Siegen-Oberschelden, Gemarkung Oberschelden Flur 2 und 4. Das Plangebiet umfasst die Straße "Am Siegenberg" bis zum Ende des bebauten Grundstückes Am Siegenberg 15 mit westlich und östlich angrenzenden Grundstücken bis zu den bebauten Grundstücken Am Siegenberg 15, 16 und 18 sowie die Straße "Stadtweg" mit nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken von der Einmündung in die Oberscheldener Straße (L 907) bis zum Ende des an das bebaute Grundstück Stadtweg 8 angrenzende Flurstück 132, Flur 4;
- gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen im Stadtteil Siegen-Oberschelden, Flur 2. Das Plangebiet erfasst teilweise die an der Straße "Am Siegenberg" gelegenen Flurstücke 23 - 26, 29 - 36, 40, 41, 42, 110, 111, 127, 128, 129, 131, 145 sowie das an der Straße "Stadtweg" gelegene Flurstück 144;

- die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu den vorliegenden Entwürfen Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der als Anlage 1 beigefügten Abwägung zu behandeln; die Anlage ist Bestandteil der Beschlussfassung;
  - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" und den Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Begründung bzw. Erläuterungsbericht (Anlagen 5 und 6);
2. Der Rat der Stadt Siegen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Nachbargemeinden durch den Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden;
  3. Der Rat der Stadt Siegen stellt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht im Sinne des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP-G) nicht erforderlich ist;
  4. Der Rat der Stadt Siegen nimmt den Entwurf der Gestaltungsvorschriften (Anlage 7) zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zum Erlass der Satzung durchzuführen.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen**

**17. BezA VI 04.09.2002**

9. **Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 323 "Eiserfelder Straße" im Stadtteil Eiserfeld;**  
**hier:**
  1. Auf § 31 GO wird hingewiesen
  2. **Beschluss der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung**

Vorlagenr. 2163/2002 - Vorlage vom 21.08.2002

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt gemäß § 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 323 "Eiserfelder Straße" laut Anlage 2 zur Vorlage als Satzung.

**Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 1 Enthaltungen**

**17. BezA VI 04.09.2002**

## **VERWALTUNGSVORLAGE**

Geschäftsbereich 1  
Fachbereich 1/1  
Bearbeitet von: Herrn Jürgen Sängner

Datum  
15.08.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

---

**Bezirksausschuss VI - Eiserfeld**

**04.09.2002**

---

**Bauausschuss**

**28.10.2002**

---

Betreff:

**Stadtteilentwicklungsplan Niederschelden / Sofortmaßnahmen**

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 16.05.2001 dem vorgestellten Verfahren zur Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungsplanes für die Ortsmitte von Siegen-Niederschelden zugestimmt.

Die Vorbereitungsphase (öffentliche Ankündigung, Interviews, Ortsbegehung und Bürgerbeteiligung) wurde inzwischen durchgeführt und soll mit der Bildung einer Arbeitsgruppe nach den Sommerferien abgeschlossen werden. Die Arbeitsgruppe wird die Vorentwurfs-Varianten erarbeiten. Unabhängig davon wurden in mehreren Gesprächen mit Vertretern der Einzelhändler Vorschläge zur kurzfristigen Beseitigung von Mängeln unterbreitet, die als unstrittig angesehen wurden und mit geringem Kostenaufwand umgesetzt werden können (Sofortmaßnahmen). Diese Vorgehensweise hat sich bereits in den Fußgängerbereichen Bahnhofstraße (Siegen-Mitte) und Marktstraße (Ortsmitte Geisweid) bewährt, da sie von der Öffentlichkeit als Einstieg in die spätere Umgestaltung gewertet wird.

Folgende Vorschlägen wurden in Niederschelden bereits umgesetzt (s. Anlage):

1. Änderung der vorhandenen Stellplatz-Markierung im Hinblick auf eine bessere Nutzbarkeit in Verbindung mit dem erheblichen Durchgangsverkehr.

2. Reduzierung der Behinderten- und Wegfall der Taxenstellplätze, da das Taxi-Unternehmen nicht mehr besteht.
3. Anstrich des Brückengeländers am Ortseingang (von Süden).
4. Änderung des Standortes von Verkehrszeichen zur Verbesserung des Stadtbildes bzw. zur Gewinnung weiterer Stellplätze.

Die Verlegung der Bushaltestelle aus der Mitte an den Anfang der Geschäftszone (Bereich „Knauzes Ecke“) wird in das Haltestellenprogramm der Stadt Siegen aufgenommen, in den zuständigen städtischen Gremien beraten und im Rahmen der Fördermaßnahme umgesetzt.

Der öfters von den Einzelhändlern und Kunden des Geschäftszentrums vorgetragene Wunsch, die vorhandenen Hochbordsteine abzusenken, ist mit technischem und finanziellen Aufwand verbunden und kann in 2002 nicht mehr realisiert werden. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Straßenunterhaltung in 2003 durchgeführt.

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, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------------------------------	---

Veranschlagung

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

Im Auftrag

Gerald Kühn

**Anlage**

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objekt bezogene Einnahmen	Abstimmung mit dem Kämmerer
				<input type="checkbox"/> ist erfolgt  <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmit- tel im Haus- haltsjahr zur Verfügung stehen

Veranschlagung

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

Im Auftrag

Gerald Kühn  
Fachbereichsleiter

Anlagen:

## **VERWALTUNGSVORLAGE**

Geschäftsbereich 4  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Bearbeitet von: Planungsgemeinschaft Ante /  
Backfisch / Stein  
Herrn Lüster (FB 7/1)

Datum  
10.06.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

<b>Bezirksausschuss VI-Eiserfeld</b>	<b>20.06.2002</b>
<b>Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie</b>	<b>11.07.2002</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>02.09.2002</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>11.09.2002</b>
<b>Rat</b>	<b>25.09.2002</b>

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" im Stadtteil Oberschelden;**

**hier:** ➤ Auf § 31 GO NW wird hingewiesen  
➤ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  
➤ Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung  
➤ Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden  
➤ Beschluss des Planentwurfes und seine öffentliche Auslegung  
➤ Vorstellung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 250 "Im Boden"

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

1. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 "Im Boden" im Stadtteil Oberschelden. Das Plangebiet (siehe Übersichtsplan Anlage 1) wird begrenzt durch die Straße "Am Tredenbergr", die Johannes-Spies-Straße und die freie Landschaft.

2. die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 250 "Im Boden" gemäß den als Anlage 5 beigefügten Stellungnahmen 1 - 17 (Abwägung) zu behandeln;
3. gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 "Im Boden" mit Begründung einschl. Umweltbericht und seine öffentliche Auslegung;
4. der Rat der Stadt Siegen nimmt den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Anlage 7) zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Erlassung der Satzung gem. § 86 BauO NW durchzuführen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Bereits seit den 70er Jahren wird das Gebiet "Im Boden" als zukünftiges Bauland diskutiert. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen ist dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Wohnbauflächenkonzept der Stadt Siegen aus dem Jahre 2001 sieht das Gebiet "Im Boden" als potentielle Wohnbaufläche vor. Es ist Ziel der Wohnungspolitik, dass mittel- und langfristig die Stadt Siegen in ihrer Funktion als Wohnstandort gestärkt und attraktiv entwickelt werden soll. Hierzu sollen auch kleinere Baugebiete in den einzelnen Ortsteilen für den Bedarf der dort ansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen in Siegen ist die Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser ungebrochen. Der Wunsch, insbesondere von jungen Familien mit Kindern, nach Wohnmöglichkeiten "im Grünen" führt dazu, dass viele Familien das günstigere Angebot an Bauflächen in den ländlichen Nachbargemeinden nutzen.

Auf der Grundlage einer Standortuntersuchung der Universität Siegen, Fachbereich Städtebau, hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 05.03.2001 beschlossen, dass auf der Variante I dieser Untersuchung mit ca. 10 zusätzlichen Baugrundstücken aufzubauen ist und gemäß dieser Maßgabe das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll.

Am 20.11.2001 hat der Vergabeausschuss des Rates der Stadt Siegen beschlossen, die Planungsgemeinschaft Ante / Backfisch / Stein aus Siegen mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes der Grünordnungs- und Landschaftsplanung sowie der Erschließungsplanung für den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" zu beauftragen. Nach der verwaltungsinternen Abstimmung im Februar 2002 mit unterschiedlichen städtebaulichen Vorentwürfen ist der Bebauungsplanvorentwurf einschl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht für die Bürger- und Trägeranhörung erarbeitet worden. Die Erschließungsplanung ist unmittelbar in den Planentwurf integriert worden. Für das "Neubaugebiet" im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 "Im Boden" sind darüber hinaus örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW im Entwurf erarbeitet worden. Hierdurch soll für das Neubaugebiet, das im bisherigen Außenbereich liegt, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung ein Rahmen für eine regionaltypische Baugestaltung abgesteckt werden. Somit soll am Ortsrand von Oberschelden im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft einer zu heterogenen Ausgestaltung der Gebäude und Freiflächen entgegengewirkt werden. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Anlage 7) wird in der Sitzung vorgestellt.

Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu dieser Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der örtlichen Presse am 03.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Unterrichtung der Bürger geschah in der Weise, dass die städtebaulichen Planentwürfe und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 11.04.2002 bis einschl. 25.04.2002 im Rathaus Geisweid zur Einsicht, Erläuterung und Erörterung öffentlich ausgehängt wurden.

Diese Informationsmöglichkeit stieß auf reges Interesse. Über 50 Bürgerinnen und Bürger haben die städtebaulichen Planungen eingesehen und sich erläutern lassen. Weiterhin ist eine Vielzahl von Schreiben / Anregungen eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden der Stadt Siegen sind mit Schreiben vom 05.04.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden sind als Anlage 6 dieser Verwaltungsvorlage beigelegt und sind ebenso wie die Abwägungen Bestandteil der Vorlage.

Im Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung mit Umweltbericht sind gegenüber dem Vorentwurf der Bürger- und Trägeranhörung folgende wesentliche Änderungen und Ergänzungen für die Offenlage aufgenommen worden:

- Erweiterung des Geltungsbereiches nördlich der Straße "Am Tredenbergr" (um die Flurstücke 17, 194, 193 und 15). Hier wird ein Wohnbereich für die Errichtung von drei bis vier Wohnhäusern festgesetzt, die die vorhandene Erschließungsstraße "Am Tredenbergr" nutzen können. Im rückwärtigen Bereich wird durch eine private Grünfläche der Ortsrand eingegrünt und der bauliche Eingriff kompensiert. Dieser Teilbereich ist zwar nicht im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen als Wohnbaufläche dargestellt, widerspricht jedoch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, da die Grundzüge der Art der Bodennutzung sich nur unwesentlich ändern und in anderen Teilbereichen des Plangebietes gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes zurückgeblieben wird. Darüber hinaus sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf dargestellt.
- Die detaillierte Zuordnung der Ausgleichsflächen für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Straßenbau und die zukünftige Wohnbebauung wird entsprechend festgesetzt und gekennzeichnet. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau werden über die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Siegen und die Kostenerstattungsbeiträge für die privaten baulichen Eingriffe durch die Satzung der Stadt Siegen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a bis 135 c BauGB vom 03.12.2001 abgerechnet.
- An der Straße "Im Boden" im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes wird eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation des RWE festgesetzt.
- Um die Neubauten bezüglich ihrer Höhenentwicklung besser in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine talseitige Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.
- Die Planstraße 3 (Stichweg im südöstlichen Planbereich) ist als verkehrsberuhigter Wohnweg rechtwinklig an die Johannes-Spies-Straße angebunden. Diese verkehrsgerechte Anbindung ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen möglich.



- Im Kapitel 8 der Begründung "Ver- und Entsorgung" sind die Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet entsprechend den Vorabstimmungen mit dem Staatlichen Umweltamt und der Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein sowie dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen (ESi) ergänzt, um den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz zu entsprechen.
- Die Grünordnungsplanung einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der überarbeiteten Planung angepasst.
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und des Umweltberichtes.

Weitere Einzelheiten zur Planung sind der Begründung (Anlage 4) zu entnehmen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ☒ ja bei Realisierung der Maßnahme ☐ 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 2002	<input type="checkbox"/> im VerwH 2002	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
--	--	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

In Vertretung

Brune  
Stadtbaurat

#### Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan B-Plan
- Anlage 2 Städtebaulicher Vorentwurf (Struktur einer möglichen Bebauung)
- Anlage 3 Planentwurf B-Plan Nr. 250 "Im Boden" (Plan DIN A4 verkleinert und Legende als DIN A4-Kopien)
- Anlage 4 Begründung zum B-Plan Nr. 250 "Im Boden" mit Umweltbericht
- Anlage 5 Abwägung / Stellungnahmen zu den eingegangenen Anregungen der Bürger- und Trägerbeteiligung (TÖB)
- Anlage 6 Schreiben der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Anregungen
- Anlage 7 Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

# **B e g r ü n d u n g**

**einschl. Umweltbericht**

zum Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden"  
im Stadtteil Siegen-Oberschelden

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen und Planungsanlass

Bereits seit den 70er Jahren - noch vor der Eingemeindung Oberscheldens in die Stadt Siegen - wird das Plangebiet "Im Boden" als potentielles Bauland diskutiert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Siegen ist es als Wohnbaufläche dargestellt und seit 1986 liegt ein Bebauungsplanentwurf für das Gebiet vor. Teile der vorgesehenen Bebauung wurden schließlich auf der Rechtsgrundlage einer Abrundungssatzung gem. § 34 BauGB realisiert.

Die ungeklärte Erschließungsfrage - erforderlicher Ausbau möglicher Zufahrtsstraßen, Verlegung des Hauptsammlers - ließ die Planungen immer wieder ruhen.

In den letzten Jahren wurde nun von den Bürgern Oberscheldens verstärkt die Nachfrage nach Wohnbauland gestellt und eine Weiterführung der Planung intensiv angeregt.

1999 wurde von Städtebaustudenten des Fachbereiches Architektur der Universität Gesamthochschule Siegen eine Standortuntersuchung zu potentiellen Baugebieten in Oberschelden erarbeitet, die verschiedene Varianten zu Erschließung und Bebauung des Plangebietes "Im Boden" zum Ergebnis hatte. Die Variante I bildet die Grundlage für die weiterführende Planung, den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden".

Im Wohnbauflächenkonzept der Stadt Siegen vom August 2001 ist dieser Bereich als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und soll in den nächsten Jahren zur Bedarfsabdeckung für den Stadtteil Oberschelden entwickelt werden.

Geplant ist nunmehr ein qualitätsvolles Wohngebiet in attraktiver Wohnlage, das sowohl die vorhandenen landschaftlichen Elemente als auch die gewachsenen Bebauungsstrukturen Oberscheldens berücksichtigt und in die Planung miteinbezieht.

Vorgesehen sind rd. 45 Baugrundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>, die über die Verlängerung der Straße "Im Boden" und zwei neue Erschließungsstraßen, die an den "Tredenber" bzw. an die Johannes-Spies-Straße anbinden, erschlossen werden.

## 2. Lage im Ort

Das Baugebiet "Im Boden" liegt im Stadtteil Oberschelden. Die bebaute Ortslage von Oberschelden wird in südwestlicher Richtung durch ein neues Wohngebiet erweitert.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 250 "Im Boden" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die nördliche Grenze der Straße "Am Tredenber" und die Flurstücke 117 und 36,
im Osten	durch die Flurstücke 337, 526, 297, 298 und 10 sowie die bebauten Grundstücke Johannes-Spies-Straße 7 - 17,
im Süden	durch die freie Landschaft (Flurstück 341, 31 und 30) und
im Westen	durch die freie Landschaft (Flurstücke 77 tw - 81 tw., 82, 47 und 38).

## **3. Übergeordnete Planungen**

### Raumordnung und Landesplanung

Im genehmigten Gebietsentwicklungsplan - Teilabschnitt Siegen-Wittgenstein / Olpe - vom 10.10.1989 werden Splittersiedlungen sowie Ortsteile mit weniger als 2.000 Einwohnern grundsätzlich nicht flächig als Wohnsiedlungsfläche dargestellt.

Der Verzicht auf die zeichnerische Darstellung im Gebietsentwicklungsplan hat jedoch keinen Einfluss auf die bedarfsgerechte Eigenentwicklung dieser Ortsteile. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich werden, potentielle Bauflächen für die Eigenentwicklung im Flächennutzungsplan als Bauflächen darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.

Insofern stehen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes keine übergeordneten Rahmenbedingungen entgegen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Siegen im Bereich des Stadtteiles Oberschelden ist das Plangebiet "Im Boden" bis auf den kleinen Teilbereich nördlich der Straße "Am Tredenber" als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB wird somit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### Infrastruktur

Der Stadtteil Oberschelden mit ca. 1.250 Einwohnern hat im Ort keine Einkaufsmöglichkeiten. Die Nahversorgung wird durch mobile Verkaufswagen und Einkaufsmöglichkeiten in Gosenbach sowie Niederschelden sichergestellt. Öffentliche und soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten, Spiel- und Bolzplatz, Feuerwehr, Friedhof, Bürgerhaus, Kapellenschule und CVJM-Haus, sind im Ort vorhanden und werden vielfältig genutzt.

Geprägt wird das Dorfleben durch 11 Vereine, deren reges Vereinsleben unterschiedliche Möglichkeiten für kulturelle, soziale, sportliche, karitative und andere Aktivitäten bieten. Hierdurch ist die soziale Bindung im Ort ausgeprägt und Neubürger haben gute Möglichkeiten zur Integration.

### Umliegende Bebauung

Der bauliche Ursprung der Gemeinde Oberschelden liegt in einer Talsohle und bildet mit überwiegend landschaftstypischen Fachwerk- bzw. Schieferhäusern ein harmonisches Ortszentrum. Im Laufe der baulichen Entwicklung wuchs Oberschelden in die Seitentäler und die angrenzenden Hänge wurden bebaut.

Durch die heute angebotene Vielfalt von Bautypen und Baumaterialien wird die Bebauung zu den Ortsrändern hin zunehmend inhomogen. Auch die an das Plangebiet angrenzende Bebauung an den Straßen "Im Boden", "Am Trendenberg" sowie an der Johannes-Spies-Straße ist durch eine Vielzahl von Dachformen und -farben, unterschiedliche Bautypen und Fassadenmaterialien charakterisiert.

Prägend ist eine eingeschossige Bauweise, die hangseitig zweigeschossig wirkt oder ist sowie eine Dachneigung zwischen 30° und 45° mit überwiegend parallel zum Hang verlaufenden Firstrichtungen.

### Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen als Wiesen- bzw. Weidefläche genutzt. Ein Teilbereich im Norden des Plangebietes wird als Obstwiese genutzt, im Osten befindet sich eine landschaftsprägende und als erhaltenswert eingestufte Weißdornhecke.

Durch das Gebiet führen eine Reihe von überwiegend unbefestigten landwirtschaftlichen Wegen.

## 5. Planung

### Städtebauliches Konzept

Die Gesamtplanung ermöglicht die Entwicklung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten.

Im nördlichen Teilbereich bindet eine neue Erschließungsstraße an die vorhandene Straße "Am Tredenber" an. Sie wird weitgehend parallel zu den Höhenlinien geführt und endet in einer Wendeanlage. Beidseitig der neuen Erschließungsstraße liegen 12 Baugrundstücke, die mit eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden können. Östlich der neuen Erschließungsstraße wird eine vorhandene Wegeparzelle zur Erschließung (GFL-Recht) von zwei weiteren Baugrundstücken genutzt. Aufgrund von Anregungen der Grundstückseigentümer während der Bürgerbeteiligung ist eine Bauzeile nördlich der Straße "Am Tredenber" in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Hier können zusätzlich 3 - 4 Häuser errichtet werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird die vorhandene Straße "Im Boden" - zunächst auf der vorhandenen Wegeparzelle - weitergeführt und schwenkt dann in einem Bogen auf einen vorhandenen befestigten landwirtschaftlichen Weg.

Entlang dieser Verlängerung der Straße "Im Boden" werden 18 Baugrundstücke von ca. 400 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> Größe erschlossen. Die Grundstücke in Süd- bzw. Südwesthanglage weisen die kleineren Grundstücksgrößen auf, da hier eine optimale Freiraumnutzung möglich ist. Zudem soll eine finanzielle öffentliche Förderung ermöglicht werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, südlich der Johannes-Spies-Straße, wird durch den Ausbau einer vorhandenen, bisher unbefestigten Wegeparzelle ein dritter Teilbereich erschlossen. Durch die neue Erschließungsstraße, die ebenfalls in einer Wendeanlage endet, können 7 Baugrundstücke erschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet ist eine eingeschossige (bedingt durch die Hanglage auch ausnahmsweise zweigeschossige) Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. An den nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes, die den neuen Ortsrand von Oberschelden bilden, ist eine intensive Eingrünung geplant. Diese soll einerseits einen harmonischen Übergang von der bebauten Ortslage in die unbebaute Landschaft gewährleisten und andererseits einen Teil des Ausgleichs des durch die Bebauung verursachten Eingriffs übernehmen.

Zentral im Plangebiet befindet sich eine vorhandene und als erhaltenswert eingestufte Weißdornhecke. Das städtebauliche Konzept sieht die Erhaltung dieser Hecke sowie eine Weiterführung dieses Grünbereichs nach Osten vor. Hier sollen ergänzende Pflanzungen vorgenommen werden, die ebenfalls einen Teil des grünordnerischen Ausgleichs übernehmen. Innerhalb dieses Grünzuges ist ein Kinderspielfeld geplant, da sich erfahrungsgemäß überwiegend junge Familien im Plangebiet ansiedeln werden. Darüber hinaus ist ein Fußweg durch den Grünzug vorgesehen, der das nördliche und südliche Teilgebiet miteinander verbindet und die vorhandenen Fußwegebeziehungen sinnvoll ergänzt.

### Erschließungskonzept

#### *Äußere Erschließung*

Sie erfolgt über die Straße "Am Tredenber" und die Johannes-Spies-Straße.

### *Innere Erschließung*

Das Erschließungskonzept sieht drei neue Erschließungsstraßen vor, die zum Teil auf vorhandenen Wegeparzellen geführt werden. Die nördliche Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße bindet an den Tredenbergr an, verläuft in einer Breite von 5,50 m überwiegend parallel zu den Höhenlinien und endet in einer Wendeanlage ("Wendehammer").

Die südliche Erschließungsstraße bindet an die vorhandenen Straßen "Im Boden" bzw. Johannes-Spies-Straße an. Da durch sie einerseits mehr Baugrundstücke erschlossen werden und andererseits begrenzt auch Durchgangsverkehr zu erwarten ist, wird sie in einer Gesamtbreite von 6,75 m mit einem einseitigen Gehweg / einem Schrammbord ausgebaut. Am Ende der geplanten Bebauung ist hier eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 19,00 m vorgesehen.

An dieser Erschließungsstraße sind unter Berücksichtigung der privaten Zufahrten öffentliche Stellplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen im Rahmen des Endausbaues vorgesehen. So wird eine zusätzliche verkehrsberuhigende Wirkung in der Straße erzielt.

Die östliche Erschließungsstraße, die den Bereich südlich der Johannes-Spies-Straße erschließt, wird in einer Breite von 5,50 m verkehrsberuhigt ausgebaut. Auch hier ist am Ende eine Wendeanlage (Wendehammer) vorgesehen.

Die vorhandenen Fußwege im Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten und werden durch eine neue Fußwegeverbindung durch die geplante Grünzone ergänzt.

Die neuen ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Neben den neuen Straßen im Baugebiet muss auch die vorhandene Johannes-Spies-Straße im Bestand ausgebaut werden. Der Ausbau beginnt bei Haus Nr. 7 (B-Plangrenze). Der Teilbereich der Straße "Am Tredenbergr", der im Bebauungsplan liegt (ab Haus Nr. 7 a), ist ebenfalls noch nicht endgültig ausgebaut.

### *ÖPNV-Anbindung*

Das Wohngebiet ist über die Buslinien "Stadtbus" und "Regionalbus" des Busverkehrs Ruhr-Sieg GmbH, hier: Bus Westfalen Süd, ausreichend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Haltepunkte werden bzw. sind benutzerfreundlich mit Wartehäuschen ausgestattet und sind fußläufig aus dem Baugebiet zu erreichen.

### *Stellplätze und Garagen*

Die nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen notwendigen Stellplätze bzw. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Die inneren Erschließungsstraßen bieten nicht den Raum, den privaten Stellplatzbedarf mit abzudecken.

### Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und die Nutzung,
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 1 aus Nr. 3.

Diese Nutzungen sollen ganz ausgeschlossen werden, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen und z. T. mit erheblichem und im Plangebiet nicht erwünschten Besucherverkehr verbunden sind.

### Anzahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. In Oberschelden stellen Einfamilienhäuser die ortsübliche Bauweise dar. Im neuen Plangebiet wird mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten diese vorherrschende Struktur aufgenommen und eine höhere Verdichtung - als im Ort üblich ist - vermieden.

### Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Baugrenzen und der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet einerseits dem einzelnen Bauwilligen einen individuellen Spielraum zur Bebauung seines Grundstücks und sichert andererseits zusammenhängende Grünbereiche auch auf den privaten Gartenflächen. Solche zusammenhängende Gartenbereiche steigern die Wohnumfeldqualität und übernehmen gleichzeitig ökologische Funktionen (z. B. Lebensraum für Kleintiere etc.).

Aus diesem Grund sind Garagen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



### Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Durch die Hanglage wirken die Gebäude in der Regel zur Talseite hin zweigeschossig. Falls das Untergeschoss bedingt durch die Hanglage bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss wird, so kann das im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen, um eine ortstypische Baugestaltung und Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung von talseitigen Traufhöhen (6,50 m) der Rahmen für ein homogenes Erscheinungsbild der Siedlung im Landschaftsraum abgesteckt werden.

Diese Festsetzungen unterstützen eine Baugestaltung, wie sie in Oberschelden üblich ist.

### Bauweise

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; innerhalb der Neubauflächen nur Einzelhäuser und im bereits bebauten Teil beide Bauweisen.

Die neue Bebauung fügt sich somit in die Bauweise der umliegenden Bebauung ein und bildet einen harmonischen Ortsrandabschluss.

### Freiflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes auch auf den privaten Grundstücksflächen wurde festgesetzt, dass je 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen ist.

## **6. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)**

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen werden als eigenständige Satzung für einen Teilbereich (Neubaugebiet) des Bebauungsplanes erlassen.

Es soll Folgendes geregelt werden:

- Baugestaltung,
- Dachgestaltung bezüglich Form, Neigung, Materialien, Farbe, Solar-, Glas- und Gründächer,
- Einfriedungen und Stützmauern,
- Freiflächengestaltung,
- Werbeanlagen.

## 7. Immissionsschutz

Die L 907 verläuft ca. 100 m bis 180 m vom Plangebiet entfernt am Ortsrand Oberscheldens. Die BAB 45 führt in einem Abstand von ca. 1.000 m am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde vorbei.

Um eine mögliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch diese beiden Lärmquellen zu untersuchen, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom RWTÜV Essen erstellt.

Die festgestellten Beurteilungspegel liegen jedoch zur Tageszeit 5 dB(A) und zur Nachtzeit 2 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte von 55/45 dB(A) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete - Schallschutz im Städtebau -.

Die Zunahme des Verkehrs durch die neue Wohnbebauung wirkt sich auf die vorhandene benachbarte Wohnbebauung nur unwesentlich aus; eine unzumutbare Belastung ist nicht zu erwarten.

Schallschutzmaßnahmen planerischer, aktiver oder passiver Art sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## 8. Ver- und Entsorgung

Um die notwendige Versorgung des Baugebiets "Im Boden" zu gewährleisten, werden die neuen Leitungen für Wasser, Gas, Strom und Fernmeldewesen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Eine Anpassung der Kapazitäten an den neuen Bedarf wird von den Betreibern der Netze vorgenommen.

Für die Leitungsnetze stehen sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen als auch die im Bebauungsplan festgesetzten Leitungstrassen auf den privaten Grundstücksflächen zur Verfügung.

Zur Unterbringung einer Trafostation für die Elektrizitätsversorgung wird in der Mitte des Plangebietes unmittelbar an der Straße "Im Boden" eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

### Niederschlagswasserbehandlung

Die Entwässerung des Plangebietes wurde in Form eines Vorentwurfes grundsätzlich untersucht. Es wurden untersucht:

Versickerung von Niederschlagswasser  
Trennsystem  
Mischsystem

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet ist aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Topographie (steile Hanglagen) nicht möglich.

Beim Trennsystem ergibt sich das Problem, dass der vorhandene Vorfluter in großen Teilbereichen verrohrt ist und die vorhandenen Rohrleitungen hydraulisch nicht ausreichend sind.

Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde daher das Mischsystem gewählt.

Die geplanten Kanäle werden an 4 Stellen an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Fläche des Neubaubereiches ist nach dem genehmigten Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Siegen bei der Bemessung des Kanalnetzes einbezogen. Der genehmigte ZAP sieht für den Stadtteil Oberschelden die Entwässerung im Mischsystem vor.

Für die Entwässerung von tiefer liegenden Gebäuden (talseitig) sind keine Leitungstrassen für so genannte "Gartenkanäle" unterhalb der Bebauung vorgesehen.

Diese Leitungen müssen ggf. von den Anliegern gebaut und betrieben werden. Alternativ zu diesen Leitungen müssten tiefer liegende Gebäude bzw. Gebäudeteile über Hebeanlagen an den Kanal in der Straße angeschlossen werden.

## 9. Boden / Altlasten / Denkmalschutz

Verdachtsmomente für eine Belastung der Böden im Plangebiet durch Altlasten liegen gemäß dem Kataster über Altstandorte und Altablagerungen nicht vor.

Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Die Entdeckung ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. In der Planlegende des Bebauungsplanes ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Fortunatus" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Oberschelden II". Nach Angabe der Abteilung 8 Bergbau und Energie in NRW der Bezirksregierung Arnsberg ist hier kein Bergbau umgegangen und demnach ist nicht mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

## 10. Städtebauliche Daten gemäß Bebauungsplanentwurf

Größe des Plangebietes	79.184 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen gesamt (WA)	50.621 m <sup>2</sup>
davon vorhandene Bebauung	21.130 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	10.576 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Straße	6.768 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	2.759 m <sup>2</sup>
Fußwege	974 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	75 m <sup>2</sup>
Grünfläche gesamt	17.929 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche gesamt	9.855 m <sup>2</sup>
Spielplatz	1.162 m <sup>2</sup>

Ausgleichsfläche	8.638 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche / Streuobstwiese	3.148 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche / Durchgrünung	4.984 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche / Trafo	55 m <sup>2</sup>
Einzel-/Doppelhäuser	ca. 44
Wohneinheiten	ca. 65
Mögliche Einwohnerzahl (EW)	ca. 170
Siedlungsdichte brutto	21 EW/ha
Siedlungsdichte netto	36 EW/ha

## 11. Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag

### Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Siegen beabsichtigt, eine etwa 4,6 ha große Fläche in der Gemarkung Oberschelden unmittelbar westlich der geschlossenen Bebauung als Wohnfläche auszuweisen. Diese Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Siegen.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Plangebiet.

Das Plangebiet wird aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen in Richtung Osten auf Teile des Innenbereichs erweitert. Eingriffe in diesem erweiterten Teil des Gebietes lösen dort allerdings keine Verpflichtung zur Kompensation aus. Trotz dieses weiter gefassten Geltungsbereiches ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 für den Bebauungsplan erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird.

Um dennoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darzulegen, welche ggf. betroffenen Schutzgüter ein Konfliktpotenzial enthalten und mit welchen Maßnahmen dem begegnet werden kann, wird der nachfolgende Umweltbericht vorgelegt.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf die bisherigen, für das Vorhaben vorliegenden Untersuchungen zurückgegriffen, aus denen bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu evtl. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen ersichtlich sind.

Aufbauend auf diese Untersuchungen sind außerdem bereits konkrete Maßnahmen entwickelt worden, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist unvermeidlich geworden, um den dringenden Bedarf an privatem Wohnraum in Oberschelden zu befriedigen und eine weitere geordnete Entwicklung der Bebauung sowohl im bereits feststehenden Innenbereich als auch im zusätzlich zu erschließenden Außenbereich sicherzustellen. Die Prüfung mehrerer Standorte in der Gemarkung Oberschelden ist über eine Standortuntersuchung der Universität Siegen bereits erfolgt. Aufgrund dieser Untersuchung wurde entschieden, dass die vorgesehene Wohngebietsausweisung die sinnvollere Standortvariante von zwei Varianten in der engeren Wahl ist.

Die Zielsetzung des Umweltberichtes ist es, die Merkmale des Vorhabens aufzuzeigen, den Standort zu beschreiben und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu erfassen. Damit enthält der Umweltbericht auch wesentliche Inhalte einer allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG.

#### Merkmale des Vorhabens

Die bebaute Ortslage von Oberschelden wird in westlicher Richtung um insgesamt ca. 4,6 ha erweitert. Auf etwa 3,0 ha werden Wohnhäuser errichtet, die von vielfältig gestalteten Gärten umgeben sind; von dieser Fläche werden rd. 1,4 ha mit Straßenflächen, Zufahrten, Terrassen sowie Gebäuden dauerhaft versiegelt. Auf etwa 1,6 ha bleibt der heutige Zustand unverändert erhalten (z. B. auf dem Obsthof mit Weißdornhecke) oder die zur Zeit als Grünland genutzten Flächen werden durch Pflanzen weiterer Obstbäume ökologisch aufgewertet, um die Eingriffe durch Versiegelung zu kompensieren.

Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser wird über das Mischsystem den Abwasserbehandlungsanlagen zugeführt. Wegen des starken Gefälles und ungeeigneter Untergründe ist weder eine vollständige noch eine teilweise Versickerung möglich.

Zwar wird das bestehende Natur- und Landschaftspotenzial aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet verändert. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden diese Auswirkungen aber angemessen ausgeglichen.

Für die verbleibenden, unvermeidbaren und nicht weiter zu minimierenden Auswirkungen ist vorgesehen, über Kompensationsmassnahmen auf unmittelbar angrenzenden Flächen den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Gemarkung Oberschelden erheblich zu verbessern.

## Standort des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha im Außenbereich, hinzu kommen noch etwa 3,3 ha schon bebaute Flächen im bestehenden Innenbereich. Daher liegt die östliche Grenze des Plangebietes in der westlichen Ortslage von Oberschelden, im Norden ist streckenweise die Straße „Am Tredenbergr“ die Grenze; über diese Straße hinaus werden noch vier weitere Bauplätze auf knapp 0,6 ha einbezogen. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an die offene Feldflur. Die Fläche liegt auf nach Nordosten, Osten und Südosten exponierten Hängen im Bereich der nordöstlichen Abdachung des Giebelwaldes am Westrand des Siegerlandes. Die Hänge besitzen Neigungen von 10 % bis über 25 %. Die Höhenlage beträgt 330 m bis 370 m ü. NN.

Auf den unterschiedlich stark geneigten Hängen sind gering bis mäßig entwickelte Braunerdeböden entstanden. Meist sind sie frisch bis mäßig trocken, in Mulden auch feucht ausgeprägt. Es sind durchweg potenzielle Wuchsorte eines natürlichen Buchenwaldes der tiefer gelegenen Bergländer, der hier bereits zunehmend Stieleichen und Hainbuchen enthalten kann.

Das Klima ist atlantisch geprägt und somit regenfeucht mit mäßig warmen bis kühlen Sommern und milden Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die Flächen werden z. Z. intensiv landwirtschaftlich, zum Teil auch als private Kleingärten genutzt. Erholungsnutzung findet in dem Gebiet insofern statt, als die Wirtschaftswege in Verlängerung der Straßen „Am Tredenbergr“ und Johannes-Spies-Straße von Spaziergängern in Richtung der westlich von Oberschelden gelegenen Feldflur und Wälder frequentiert werden.

Der geplante Standort des Vorhabens weist eine vergleichbare Ausstattung mit natürlichen Schutzgütern auf, wie sie in der näheren und weiteren Umgebung verbreitet vorkommen. Insofern werden keine besonders seltenen und daher schützenswerten Strukturen in Anspruch genommen. Biotoptypen mittlerer bis leicht überdurchschnittlicher Wertigkeit bleiben aus der vorgesehenen Nutzung ausgespart.

Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete und Biosphärenreservate sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und gesetzliche Überschwemmungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht in dem Vorhabensraum.

Das Gebiet ist nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft. Es gibt keine bekannten Bodendenkmale. Auch sonstige Denkmale bzw. Denkmalensembles sind nicht vorhanden.

### Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unterteilen sich in

- Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (u. a. auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Boden, Geologie, Wasser, Klima)
- Auswirkungen auf die Menschen bzw. anthropogen empfundene Wertinhalte (u. a. Immissionsschutz/Gesundheitsvorsorge, Denkmalschutz, Landschaftsbild) und
- Auswirkungen auf Sachgüter (z. B. wegfallende Nutzungsvorteile der heute vorhandenen Land- und Forstwirtschaft)

Bei dieser Unterteilung kann man auch **zwischen naturbezogenen, menschenbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern** unterscheiden. All diese Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander. Daher haben direkte Auswirkungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut sehr häufig indirekte Auswirkungen auf andere Schutzgüter zur Folge.

### *Merkmale der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter*

Die natürlichen Schutzgüter umfassen die lebendigen und nicht lebendigen Faktoren des Naturhaushaltes, die vordergründig unabhängig von menschlichen Einflüssen betrachtet werden. In der heutigen Siegerländer Landschaft sind sie in der Realität doch von der aktuellen menschlichen Nutzung geprägt. Sie stellen allerdings auch die Lebensgrundlage der Menschen dar, insofern ist eine Rückkopplung bzw. ein Beziehungsgeflecht zu den menschenbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern stets gegeben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene **Vegetation** sind zunächst deutlich sichtbar, da die aktuell vorhandene Vegetation auf den Eingriffsflächen entfallen wird. Da sie weder völlig vermieden noch weiter minimiert werden können, wird die Vegetation auf möglichst umfangreichen Flächen innerhalb des Gebietes aufgewertet, darüber hinaus wird die Vegetation auf entsprechend umfangreichen Flächen außerhalb der eigentlichen Baugrundstücke ebenfalls aufgewertet. Den Flächen mit dauerhafter Verschlechterung der Vegetationsstrukturen (d. h. meist Wegfall und Versiegelung) werden Flächen mit Verbesserung der Vegetationsstrukturen gegenübergestellt. Damit wird den Auswirkungen wirksam begegnet.

Entsprechendes gilt für die **Fauna**. Während die unvermeidlichen Auswirkungen auf die Offenlandfauna (insbesondere Vögel und Insekten) nur teilweise in der Gemarkung ausgleichbar sind, werden durch neu geschaffene Strukturen andere Gruppen erheblich gefördert. Die Auswirkungen auf die Fauna werden daher teilweise ausgeglichen. Allerdings ist anzumerken, dass dem Gelände zwischen Ortsrand im Osten und Gehölzstrukturen im Plangebiet selbst bereits heute für Offenlandarten keine besondere Bedeutung zukommt, so dass dieser teilweise Ausgleich voraussichtlich genügen wird.

Während die Auswirkungen direkt auf **Oberflächengewässer** zweitrangiger Natur sind, wird der **Grundwasserhaushalt** durch die Versiegelung direkt verändert. Dieser Auswirkung wird begegnet, indem der verstärkte Oberflächenabfluss über geeignete Bauwerke abgepuffert wird. Der vorhandene Untergrund ist nicht geeignet, das anfallende Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang zu versickern.

Die Versiegelung hat auch auf das Schutzgut "**Boden**" Auswirkungen, die unvermeidbar sind und allenfalls örtlich durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung etwas minimiert werden können. Die Anordnung der Erschließung, insbesondere der Wendeanlagen, und die vorgesehene Parzellierung des Gebietes wurde auch deshalb gewählt, um die Eingriffe in das Schutzgut "Boden" weiter zu minimieren; hierdurch werden größere Einschnitte in das geneigte Gelände weitgehend vermieden und der anfallende Aushub möglichst innerhalb des Gebietes umgelagert, d. h. in rechtlich zulässiger Weise verwertet.

Die trotzdem geringfügig anfallenden, überschüssigen Bodenmassen werden auf zugelassenen Bodendeponien im Kreisgebiet abgelagert. Auswirkungen auf die **Geologie** als natürlich vorhandenes Schutzgut liegen nicht vor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut "**Klima**" sind aus den folgenden Gründen unerheblich:

Das Planungsgebiet ist einerseits - zusammen mit den westlich angrenzenden, höher gelegenen Freiflächen - ein Kaltluftentstehungsgebiet, andererseits wird der Abfluss dieser Kaltluft durch die vorhandenen Gehölzstrukturen (Obsthof) und die schon bestehende Bebauung östlich des Gebietes gebremst. Die vorgesehene, offene Bebauung wird die direkte Frischluftzufuhr der östlich angrenzenden Ortslage nicht merklich verschlechtern oder gar unterbinden. Auch eine Zunahme der Nebelhäufigkeit oder weitere Klimaveränderungen sind nicht zu erwarten.

#### *Merkmale der Auswirkungen auf die menschbezogenen Schutzgüter*

Die menschbezogenen Schutzgüter umfassen diejenigen Faktoren, die die Lebensqualität der Bevölkerung beschreiben. Sie sind auch als Gesamtheit der Wohlfahrtsfunktionen aufzufassen. Daher unterliegen diese Schutzgüter häufig stark subjektiven Einschätzungen und sind nur in einigen Fällen, z. B. bei Immissionsschutzfragen, über Grenzwerte objektiv fassbar.

Anfangs werden Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** trotz der vorhandenen Vorbelastung der angrenzenden Ortslage auftreten. Sie können jedoch zum einen durch die Begrenzung der Höhe der vorgesehenen Bebauung, zum anderen durch eine wirksame Eingrünung der Bauwerke zu einem großen Teil minimiert werden, so dass zwar eine restliche, aber unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt.



Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** in der östlich des Gebietes gelegenen, vorhandenen Ortslage von Oberschelden sind zumindest bauzeitlich gegeben, da in dieser Zeit die Baustellen sichtbar sind und zeitweise Baulärm auftreten wird. Mittel- bis langfristig heben sich diese Auswirkungen wegen der dann gleichartigen Nutzung auf bzw. sind nicht mehr als Auswirkungen zu bezeichnen.

**Immissionen** von anderen Verursachern können von vorhandenen Verkehrsstraßen ausgehen. Dies sind die L 907, welche ca. 100 m bis 180 m vom Plangebiet entfernt am Ortsrand Oberscheldens verläuft, und die BAB 45, die in einem Abstand von ca. 1.000 m am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde vorbeiführt.

Um eine mögliche Beeinträchtigung des Plangebiets durch diese beiden Verkehrsstraßen zu untersuchen, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Die festgestellten Beurteilungspegel liegen jedoch zur Tageszeit und zur Nachtzeit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Daher sind Schallschutzmaßnahmen planerischer, aktiver oder passiver Art im Plangebiet nicht erforderlich.

Der Zunahme des Anliegerverkehrs insbesondere in der Johannes-Spies-Straße wird entsprochen, indem diese Straße etwas breiter angelegt wird und einseitig einen Gehweg erhält.

**Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler** sind nicht betroffen.

Die **Freizeit- und Erholungsnutzung** wird bauzeitlich etwas stärker, langfristig aber kaum beeinträchtigt, da das neue Gebiet nur unwesentlich näher an die von Spaziergängern frequentierten Freiräume im Westen von Oberschelden heranrückt. Nach erfolgter wirksamer Eingrünung ist die erholungsbezogene Wahrnehmung des westlichen Ortsrandes im Vergleich zum heutigen Zustand sogar etwas verbessert.

Während die **Fischerei** nicht betroffen wird, ist eine **jagdliche Nutzung** auf den neuen Wohnbauflächen nicht mehr möglich. Diese Auswirkung wird teilweise minimiert, indem am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Gebietes Pflanzungen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken das neue Wohngebiet gegen die angrenzende Feldflur abschirmen und die jagdliche Beeinträchtigung auf diesen Flächen in Grenzen halten.

#### *Merkmale der Auswirkungen auf die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter*

Die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter umfassen die in volkswirtschaftlichem Sinne produktiven Faktoren einschl. den ihnen zugeordneten infrastrukturellen Einrichtungen. Sie beruhen vielfach sogar auf den natürlichen Schutzgütern (z. B. Boden / Vegetation als Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft).

Daher wird es Auswirkungen des Vorhabens auf die **landwirtschaftliche Nutzung** des Gebietes geben, da fortan dort keine solche Nutzung mehr möglich sein wird und auch kein angemessener Ausgleich angeboten werden kann. Eine Minimierung dieser Auswirkung ist bereits im Vorfeld erfolgt, indem die ursprünglich geplante Größe des Gebietes reduziert wurde.

Die Auswirkungen auf die **Forstwirtschaft** sind nur geringfügig. Auswirkungen auf die **wasserwirtschaftliche Nutzung**, auf die **Energiewirtschaft** und auf den **Verkehr** sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** im wirtschaftlichen Sinne sind erwartungsgemäß positiv, da das Vorhaben zum Zwecke deren weiterer Entwicklung angestrengt wird.

Voraussichtlich zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter - tabellarische Auflistung

Pflanzen:	1. Entfallen der vorhandenen Pflanzenarten auf den Bau- und Verkehrsflächen 2. Biotopverlust
Tiere:	3. Verlust von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten
Grundwasser:	4. höherer Oberflächenabfluss statt Versickerung ins Grundwasser 5. Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Boden:	6. völliger Verlust der bodenökologischen Funktionen auf versiegelten Flächen 7. Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen auf nicht versiegelten, aber von Baumaßnahmen betroffenen Flächen (z. B. Umlagerung, Verdichtung)
Klima:	8. Verkleinerung des Kaltluftentstehungsgebietes und Einengung der Ventilationsbahn der Kalt- und Frischluft
Landschaft:	9. Beeinträchtigung durch Verlust der Eigenart und von Freiraumfläche und Sichtbeziehungen
Wohnfunktion:	10. bauzeitlich Lärmimmissionen durch Baumaschinen, später durch Verkehr
Erholungsfunktion:	11. bauzeitlich Beeinträchtigung, später keine Auswirkungen
Jagd:	12. sowohl bauzeitlich als auch später keine Jagd im Plangebiet möglich
Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler:	13. keine Auswirkungen, da keine Denkmäler vorhanden
Landwirtschaft:	14. sowohl bauzeitlich als auch später keine Landwirtschaft im Plangebiet möglich
Wechselwirkungen:	15. Veränderung von Artengemeinschaften der Pflanzen und Tiere 16. Veränderung des Wasserhaushalts

#### Zusammenfassende Darstellung zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich auf das neue Wohngebiet, außerdem wird hiervon zeitweise die Bevölkerung von Oberschelden betroffen, im Wesentlichen aber nur am westlichen Ortsrand. Kommunale Grenzen werden von den Auswirkungen nicht überschritten.

Die dauerhaften Auswirkungen betreffen hauptsächlich natürliche Schutzgüter wie Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden und die daran gekoppelten wirtschaftsbezogenen Schutzgüter, insbesondere das Schutzgut "Landwirtschaft".

In den meisten Fällen sind die Auswirkungen zu Beginn des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt und werden im Laufe der Zeit (u. a. durch wirksames Einwachsen des begrüntes Geländes) auf ein vertretbares Maß reduziert oder verschwinden völlig.

Dauerhafte, unter heutigen Gesichtspunkten unumkehrbare Auswirkungen werden die Versiegelung von bis zu 1,4 ha Bodenfläche sein. Das gesamte Gebiet von 4,6 ha entfällt auf Dauer für landwirtschaftliche Nutzung. Auch eine Jagd kann dort nicht mehr ausgeübt werden.

Die voraussichtliche Neuversiegelung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im Boden“ liegt unterhalb eines in der neueren Gesetzgebung festgelegten Schwellenwertes von 2,0 ha Versiegelung, ab welchem eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zunächst eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens erfolgen muss.

Die Stadt Siegen legt dennoch diesen Umweltbericht freiwillig vor, um die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern darzustellen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen auf die meisten Schutzgüter keine nachteiligen Auswirkungen haben werden. Entweder bleiben die Schutzgüter dank der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von vornherein unberührt oder werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Funktion wiederhergestellt. Wenn auch für einige wenige Schutzgüter kein vollständiger rechnerischer Ausgleich erzielt wird, so sind diese Defizite in ihrem Umfang unerheblich.

Insgesamt kann jedenfalls festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

#### *Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan „Im Boden“*

Der Ist-Zustand der Vegetation und Flächennutzung im Gebiet wird kurz beschrieben, anschließend werden den unterschiedlichen Biotoptypen in einer Tabelle Wertzahlen zugewiesen. Diese Bewertung beruht auf einem für das Gebiet der Stadt Siegen geltenden zehnstufigen Bewertungsschema, bei welchem 10 den höchsten und 0 den niedrigsten ökologischen Wert repräsentiert. Während der maximale Wert im Gebiet nicht angetroffen wird, erhalten die versiegelten Wirtschaftswege die Wertzahl 0.

Das Plangebiet wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, und zwar vorwiegend als Wiese (Wertzahl 4) und Weide (Wertzahl 3). Eine kleine Parzelle ist mit Fichten (Wertzahl 2) bestanden. Mehrere Parzellen werden als Kleingärten (Wertzahl 4) genutzt, dort ist vorwiegend Spalierobst nichtheimischer Sorten angepflanzt worden. Mit Hochstauden bewachsene Wegraine (Wertzahl 5) sind im Gebiet nur in geringem Umfang vertreten, z. B. in einer Einschnittstrecke der Straße „Am Tredenbergr“.

Von größerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind mehrere Einzelbäume einheimischer Arten, z. B. Vogelkirsche (*Prunus avium*), die jeweils Wertzahl 5 erhalten. Einige Feldgehölze im südlichen Plangebiet sowie eine von einer Weißdornhecke umgebene Obstwiese mit Zwetschgenbäumen im zentralen Plangebiet werden mit Wertzahl 6 eingestuft.

### *Ökologische Bilanzierung der von dem Vorhaben betroffenen Flächen*

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Wertzahl
Obsthof / Weißdornhecke	6
Feldgehölz heimischer Arten	6
Hochstauden / ausdauernde Ruderalfluren	5
Einzelbaum, heimische Art	5
Kleingarten mit Obstgehölzen, strukturreich	4
Intensiv genutzte Frischwiese	4
Intensiv genutzte Fettweide	3
Grasbewachsene Wirtschaftswege	3
Strukturreiches Gartenland, innerorts	3
Nadelgehölz / Fichten	2
Versiegelte Straßen-, Platz- und Gebäudeflächen	0

### *Aktueller Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes*

#### a) öffentliche Flächen (Erschließung und Grünzug, u. a. Hecke und Obsthof)

Planstraße 1	856 m <sup>2</sup> x WS 4	3.424 Wertpunkte
Planstraße 2	500 m <sup>2</sup> x WS 0	
	50 m <sup>2</sup> x WS 5	250 Wertpunkte
	480 m <sup>2</sup> x WS 4	1.920 Wertpunkte
	990 m <sup>2</sup> x WS 3	2.970 Wertpunkte
Planstraße 3	598 m <sup>2</sup> x WS 3	1.794 Wertpunkte
Weißdornhecke	1.335 m <sup>2</sup> x WS 6	7.984 Wertpunkte
Feldgehölz	780 m <sup>2</sup> x WS 6	4.680 Wertpunkte
Fichten	380 m <sup>2</sup> x WS 2	760 Wertpunkte
Fettweide, int.	4.930 m <sup>2</sup> x WS 3	14.790 Wertpunkte
Kleingärten m.		
Spalierobst	1.700 m <sup>2</sup> x WS 4	6.800 Wertpunkte
Gesamt geplante öffentliche Fläche		45.372 Wertpunkte

## b) private Flächen

### ➤ private Baugrundstücke an der Planstraße 1

Fettweide, int.	3.725 m <sup>2</sup> x WS 3	11.175 Wertpunkte
Frischwiese, i.	7.401 m <sup>2</sup> x WS 4	29.604 Wertpunkte

### ➤ private Baugrundstücke an der Planstraße 2

Fettweide, int.	4.585 m <sup>2</sup> x WS 3	13.755 Wertpunkte
Frischwiese, i.	4.074 m <sup>2</sup> x WS 4	16.296 Wertpunkte

### ➤ private Baugrundstücke an der Planstraße 3

Fettweide, int.	4.386 m <sup>2</sup> x WS 3	13.158 Wertpunkte
Kleingarten mit Spalierobst	715 m <sup>2</sup> x WS 4	2.860 Wertpunkte

### ➤ private Baugrundstücke „Am Tredenbergr“

Frischwiese, int.	2.029 m <sup>2</sup> x WS 4	8.116 Wertpunkte
Kleingarten mit Spalierobst	800 m <sup>2</sup> x WS 4	3.200 Wertpunkte
Feldgehölz	250 m <sup>2</sup> x WS 6	1.500 Wertpunkte
Hochstauden	222 m <sup>2</sup> x WS 5	1.110 Wertpunkte

### ➤ private Ausgleichsflächen an Planstr. 2 u. 3

Fettweide, int.	2.065 m <sup>2</sup> x WS 3	6.195 Wertpunkte
Frischwiese, i.	1.020 m <sup>2</sup> x WS 4	4.080 Wertpunkte

### ➤ private Ausgleichsflächen „Am Tredenbergr“

Frischwiese, int.	1.771 m <sup>2</sup> x WS 4	7.084 Wertpunkte
Kleingarten mit Spalierobst	700 m <sup>2</sup> x WS 4	2.800 Wertpunkte
Gesamt, geplante private Flächen		120.933 Wertpunkte

**Gesamtes Gebiet (außerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB)  
46.342 m<sup>2</sup> mit 166.305 Wertpunkten**

### *Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes*

Die Erschließung über drei projektierte Planstraßen beansprucht 3.350 m<sup>2</sup>. Hier- von sind heute bereits ca. 500 m<sup>2</sup> versiegelt (s. o.). Die öffentlichen Verkehrsflä- chen im Außenbereich werden durch das Anpflanzen von 20 hochstämmigen Bäumen auf ca. 500 m<sup>2</sup> gestalterisch aufgelockert.

Die Parzelle mit der Weißdornhecke sowie das tal- und bergseitig angrenzende Gelände mit einer fußläufigen Querverbindung der Planstraßen 1 und 2 wird ebenfalls öffentlich. Von dem unterhalb angrenzenden Kinderspielplatz ist nur eine ca. 440 m<sup>2</sup> große Teilfläche Gegenstand dieser Bilanz, da der restliche Spielplatz innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 34 BauGB liegt und Eingriffe dort nicht kompensiert werden müssen.

Zur Zeit als Kleingarten, Fichtenbestand und Intensivgrünland genutzte Flächen werden auf insgesamt 6.119 m<sup>2</sup> zu öffentlichen Flächen mit einem Streuobstbestand umgewandelt. Höherwertige Strukturen, z. B. Feldgehölze, werden in ihrem Bestand gesichert.

Das gesamte **öffentliche Gelände** bemisst sich auf 12.599 m<sup>2</sup>. **Es wird ein Überschuss von 8.252 Wertpunkten erzielt, der den privaten, nicht voll ausgeglichenen Flächen zugeordnet wird.** Die räumliche Zuordnung dieser Überschussfläche erfolgt auf Teilen der zwei zur Zeit als Fettweide genutzten Parzellen Nr. 211 und 212 unmittelbar westlich der Weißdornhecke und umfasst 1.375 m<sup>2</sup>, auf welchen 14 hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.

Von den verbleibenden privaten 33.743 m<sup>2</sup> sollen 5.556 m<sup>2</sup> als ökologische Ausgleichsfläche zu einem äußeren Grüngürtel mit dem Charakter einer Streuobstwiese umgewandelt werden, die direkt den angrenzenden privaten Bauplätzen auch eigentumsrechtlich als Kompensationsfläche zugeordnet sind. Die dann verbleibenden 28.186 m<sup>2</sup> werden überbaut mit einer GRZ = 0,4. Damit ergeben sich  $28.186 \times 0,4 = 11.274$  m<sup>2</sup> als vollversiegelt. Von den restlichen 16.912 m<sup>2</sup> werden 14.372 m<sup>2</sup> als strukturreicher Ziergarten mit Wertstufe 3 bilanziert, auf weiteren 2.540 m<sup>2</sup> werden mindestens 3 bis über 5 m breite Streifen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt.

Eine Zusammenstellung dieser Ermittlungen ergibt folgendes Bild:

a) öffentliche Flächen (Erschließung und Grünzug)

Planstraße 1	631 m <sup>2</sup> x WS 0	0 Wertpunkte
Planstraße 2	1.821 m <sup>2</sup> x WS 0	0 Wertpunkte
Planstraße 3	573 m <sup>2</sup> x WS 0	0 Wertpunkte
20 hochstämm. Bäume	500 m <sup>2</sup> x WS 5	2.500 Wertpunkte
Spielplatz (ant. Außenbereich)	440 m <sup>2</sup> x WS 3	1.320 Wertpunkte
Weißdornhecke	1.335 m <sup>2</sup> x WS 6	8.010 Wertpunkte
Feldgehölz	780 m <sup>2</sup> x WS 6	4.680 Wertpunkte
Öff. Wege, unversiegelt, wassergeb. Decke mit Obstbäumen bepfl.	400 m <sup>2</sup> x WS 1	400 Wertpunkte
<u>Grünlandfläche, öff.</u>	<u>6.119 m<sup>2</sup> x WS 6</u>	<u>36.714 Wertpunkte</u>
Gesamt geplante öffentliche Fläche		53.624 Wertpunkte

## b) private Flächen

private Baugrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs von § 34 BauGB, GRZ 0,4

überbaubar	11.274 m <sup>2</sup> x WS 0	0 Wertpunkte
struktureiche		
Gartenflächen	14.372 m <sup>2</sup> x WS 3	43.116 Wertpunkte
Einheim. Bäume und Sträucher	2.540 m <sup>2</sup> x WS 5	12.700 Wertpunkte
Neue Streuobst- wiese auf pr. Fl.	5.556 m <sup>2</sup> x WS 6	33.336 Wertpunkte
Gesamt private Flächen		89.152 Wertpunkte

**Gesamtes Gebiet (außerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB)  
46.342 m<sup>2</sup> mit 142.776 Wertpunkten**

**Gesamtbilanz:**

Soll	166.305 Wertpunkte
<b>Planung</b>	<b>142.776 Wertpunkte</b>
Defizit	23.529 Wertpunkte

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Ausgleich von 86 % erreicht.

Aufgrund der Tatsache, dass es bisher kein wissenschaftlich bzw. rechtlich abgesichertes Öko-Bewertungsmodell gibt und dass die Funktionsstörungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, die durch die vom Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe bewirkt werden, grundsätzlich nicht vollständig - auch nicht wertgleich - behebbar sind, werden unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen die Belange des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Schutzgutes "Mensch" in ausreichender Weise gewürdigt.

Darüber hinaus liegen Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Solaranlagen sowie die Regenwassernutzung im Interesse eines jeden umweltbewussten Bauherrn. Diese Maßnahmen wurden zwar nicht in die mathematische Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen eingestellt, sind aber im ökologischen Ansatz eine Vorbildfunktion zum sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Ressourcen. Sie sind daher mit in die vergleichende Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen einzubeziehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem vernünftigen Verhältnis zur Baulandausweisung / Versiegelung und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.

## **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts mit Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen des Vorhabens**

Der Bebauungsplan „Im Boden“ am westlichen Ortsrand von Oberschelden umfasst außerhalb des bereits bebauten Innenbereichs rd. 4,6 ha, von denen rd. 1,4 ha dauerhaft versiegelt werden und rd. 1,6 ha zu vielfältig angelegten Ziergärten gestaltet werden. Die restlichen 1,6 ha werden zum Ausgleich der Eingriffe mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt oder in ihrem heute schon recht wertvollen Bestand erhalten und gesichert. Die lockere Anordnung der Bebauung ermöglicht diese großzügigen Begrünungen. Außerdem können die Frischluftströme von der oberhalb gelegenen Lurzenbach auch weiterhin nach Oberschelden hineingelangen.

Daher beschränken sich die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Flächen des eigentlichen neuen Wohngebietes. Die Anlieger der angrenzenden Bebauung werden von dem Vorhaben lediglich bauzeitlich betroffen, die spätere, geringfügige Zunahme des örtlichen Verkehrs ist unerheblich.

Zu Beginn der Bautätigkeit werden die Auswirkungen des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt sein. In demselben Maße, wie sich das Baugebiet mit den vorgesehenen inneren und randlichen Begrünungen und Anpflanzungen entwickelt, werden sich die weitaus meisten Auswirkungen im Laufe der Zeit auf ein vertretbar geringes, unerhebliches Maß verkleinern oder völlig wegfallen.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Bezogen auf die aktuelle Nutzung der Flächen werden dort Landwirtschaft und Jagd fortan nicht mehr möglich sein.

Zur Zeit ist das außerorts gelegene Plangebiet vorwiegend als Wiese oder Weide genutzt. Einige Obstbaumbestände werden wie Kleingärten bewirtschaftet, ein mit einer Weißdornhecke umfriedeter Obsthof ist jedoch landschaftsprägend und auch für die Natur von größerer Bedeutung und soll daher erhalten werden.

Dieser von der Stadt Siegen freiwillig vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Unvermeidbare Eingriffe werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und werden damit in ihrer Funktion ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang nach unerheblich.

**Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Boden“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.**



## 12. Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Neben den Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen sind zwei Flurstücke (Flurstücke 186 und 212) im Besitz der Stadt Siegen. Zur Realisierung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Im Boden" ist gemäß Baugesetzbuch eine Umlegung erforderlich. Ferner können gemäß BauGB Maßnahmen, wie Ausübung des Vorkaufsrechtes, Grenzregelung und auch Enteignung, in Betracht kommen.

## 13. Kosten

Die überschläglichen Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplanes betragen zum derzeitigen Zeitpunkt rd. 1,0 Mio. €.  
Darin enthalten sind

- Straßenbau und Fußwege mit Beleuchtung und Begrünung
- Herstellung Spielplatz
- Kanalbau (ohne Auswechslung bzw. Neudimensionierung vorhandener Kanäle)
- Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen

Die Mittel zur Finanzierung der anteiligen öffentlichen Kosten sind im Haushalt der Stadt Siegen bereitzustellen.

Die Kosten für den Versiegelungsausgleich der Verkehrsflächen werden durch Erschließungsbeiträge refinanziert.

Ausgleichskosten für die Versiegelung durch Bauflächen werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt oder über die Satzung der Stadt Siegen zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a - 135 c BauGB vom 03.12.2001 refinanziert.

Siegen, im Juni 2002

Stadt Siegen  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
I. A.

Ulrike Rohr

Aufgestellt und bearbeitet:

1. Planungsgemeinschaft  
Ante / Backfisch / Stein

2. Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Herr Lüster

## Anlage 5

### Bauleitplanung der Stadt Siegen im Stadtteil Oberschelden

#### Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden"

Abwägung / Stellungnahmen  
zu den eingegangenen Anregungen  
der Bürger und Träger öffentlicher Belange  
(siehe Anlage)

#### I. Anregungen aus der Bürgerschaft

1. Stellungnahme zum Schreiben / Einwohnerantrag gem. § 25 GO (Verzicht auf den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden") mit 148 Unterschriften vom 25.04.2002

Als Einwohnerantrag gemäß Gemeindeordnung sind die Anregungen in der Sitzung des Rates vom 22.05.2002 aus formalen Gründen (vorgeschriebenen 4.000 Unterschriften und Vertretungsbefugnis fehlen) abgelehnt worden. Die 10 Gründe zur Ablehnung dieser Bebauungsplanung werden jedoch als Anregungen gem. § 3 BauGB gewürdigt.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen sind als örtliche Wohnsammelstraßen leistungsfähig und können den entsprechenden Verkehr, der durch das Neubaugebiet entsteht, aufnehmen. Die dörflichen Wohnsammelstraßen "Am Tredenber" und "Johannes-Spies-Straße" sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes endgültig fertig gestellt und abgerechnet. Die Verkehrszunahme durch die ca. 65 Wohneinheiten kann von dem vorhandenen Verkehrsnetz aufgenommen werden. Nach vollständiger Erschließung und Bebauung des Plangebietes "Im Boden" muss in der Spitzenstunde mit etwa zusätzlich 27 Fahrbewegungen (Hin- und Rückfahrten) gerechnet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass etwa zwei Drittel über die "Johannes-Spies-Straße" und ein Drittel über die Straße "Am Tredenber" abgewickelt werden; bekanntlich werden auch die asphaltierten Wirtschaftswege, die sich westlich an das Neubaugebiet anschließen, als Ortsverbindungen zur Oberschelder Straße (L 907) als Schleichweg / Abkürzung genutzt.

Das Schlagwort "beengte Geländebeziehungen" ist weder erläutert noch kann dies nachvollzogen werden. Die vorliegende Planung trägt bezüglich der Erschließung als auch der Bebauung der vorhandenen Geländegestalt Rechnung, so dass familiengerechte Wohnbaugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup> Größe entstehen können.

Die Bebauung ist durch die Lage im Gebiet als auch durch Höhenfestsetzungen so platziert, dass sie den westlichen Höhenrücken / Horizont nicht überragt. Durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Erhaltungs- und Pflanzgeboten wird das Neubaugebiet in den Landschaftsraum eingebunden.

Bekanntlich ist dieses Neubaugebiet seit 1980 im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen als Wohnbaulandreserve dargestellt. Die Standortuntersuchung der Universität Siegen, Fachbereich Architektur, der beiden potentiellen Baugebiete "Im Boden" und "Vor der Hohler" in Oberschelden hat gezeigt, dass das Baulückenpotential im Ort den Bedarf nicht decken kann und dass beide Gebiete gleichrangig für die Eigenentwicklung des Ortes mit kleinteiligen Bauflächen eingeschätzt werden. Auf der Grundlage dieses Untersuchungsergebnisses hat sich der Bauausschuss der Stadt Siegen als erste Maßnahme für das Gebiet "Im Boden" entschieden, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Finanzielle Belastungen für Anwohner bzw. Einwohner, die keine Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben, werden durch das Neubaugebiet nicht ausgelöst. Hinsichtlich der Zahlung von Erschließungsbeiträgen wird auf die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Siegen verwiesen.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich nicht um einen Flächennutzungsplan, sondern um einen Bebauungsplan gem. §§ 8 und 9 BauGB, der die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Plangebietes enthält. Durch den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" sowie die nachfolgende Umlegung und Erschließung wird u. a. jungen Familien aus Oberschelden die Möglichkeit geboten, in ihrem Stadtteil ein Einfamilienhaus zu errichten.

Ein Verlust von Lebensqualität als auch Schäden für das Naherholungsgebiet "Lurzenbach" werden durch diesen Bebauungsplan nicht initiiert. Die Zunahme des Verkehrs, der sich kontinuierlich mit der Neubebauung erhöhen wird, bewegt sich in einem für Dorfstraßen angemessenen Rahmen. Nach Fertigstellung dieses Neubaugebietes wird sich das Verkehrsaufkommen im Stadtteil Oberschelden um ca. 12 % durch das Neubaugebiet erhöhen.

Die Relationen der Größe des Plangebietes und der wirklichen Einwohnerzahl zeigt, dass es sich hier um ein aufgelockertes dörfliches Neubaugebiet am Siedlungsrand handelt; das Verhältnis von geplanten und vorhandenen Wohnbauflächen, die überplant werden, beträgt ca. 50 / 50. Die öffentlichen und privaten Grundflächen zum Ausgleich, Erhaltungsfestsetzungen und Ortsrandeingrünungen sind ca. 1,8 ha groß. Wie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für diesen Bebauungsplan zeigt, wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausreichend ausgeglichen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Grünbestände erhalten und durch diese Planung langfristig in ihrem Bestand gesichert.

Durch dieses Baugebiet soll im Stadtteil Oberschelden der hier ansässigen Bevölkerung Bauland bereitgestellt werden, um breiten Schichten der Bevölkerung, auch jungen Familien mit Kindern die Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Wie bereits ausgeführt, wird durch die grünordnerischen Festsetzungen der neue Siedlungsbereich als Ortsrandarrondierung in den Landschaftsraum eingebettet. Darüber hinaus wird über die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften der Rahmen für eine regional-typische Baugestaltung des Siegerlandes abgesteckt, so dass dieses Neubaugebiet am westlichen Ortsrand von Oberschelden harmonisch an die vorhandene Bebauung angefügt wird.

Die Anregung (als Einwohnerantrag bezeichnet) - Verzicht auf den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" - wird zurückgewiesen.

2. Stellungnahme zum Schreiben des Einwenders Johannes-Spies-Straße 17 vom 23.04.2002

Es mag zwar richtig sein, dass sich subjektiv die bisherige Wohnlage der Wohnbaugrundstücke am heutigen Ortsrand verschlechtert, jedoch soll durch die vorliegende Planung die auch von den Einwendern dargelegte Wohnqualität weiteren siedlungswilligen Familien und Bauinteressenten ermöglicht werden. Bekanntlich erstreckt sich in dörflichen Stadtteilen eine Siedlungsentwicklung für über 40 Baugrundstücke über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren, so dass diese Siedlungsentwicklung kontinuierlich voranschreitet. Durch die Grünordnungsplanung und den Bau von Wendeanlagen am Ende der Erschließungsstraßen wird der Ortsrand hier städtebaulich zum Abschluss gebracht.

Der Baustellenverkehr für Erschließungs- und Neubaumaßnahmen ist nur vorübergehend und von den Anliegern zu tolerieren.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen im Plangebiet sind noch nicht endgültig fertig gestellt und abgerechnet. Jedoch sollte jedem Anlieger bewusst sein, der an einer nicht fertig gestellten Straße wohnt oder gebaut hat, dass provisorische Erschließungsanlagen / Baustraßen entsprechend den Anforderungen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt und ausgebaut werden. Hinsichtlich des Erschließungsbeitrages wird auf die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Siegen verwiesen.

Der Bauausschuss hat sich gemäß den Ergebnissen der Standortuntersuchungen möglicher Neubaugebiete in Oberschelden für das Plangebiet "Im Boden" entschieden. Die Größe des Plangebietes und der hieraus resultierende Verkehr kann durch das angrenzende Straßennetz aufgenommen werden und liegt unterhalb empfohlener Belastungszahlen, die solche dörflichen Sammelstraßen aufnehmen können.

Die Planungsdiskussionen bezüglich einer möglichen "Westerwald-Autobahn" oder eines Gewerbeparkes Oberschelden / Seelbach berühren die vorliegende Bebauungsplanung zur Zeit nicht. Wenn zukünftig solche Planungen in Angriff genommen werden, haben diese das Neubaugebiet "Im Boden" zu berücksichtigen.

3. Stellungnahme zum Schreiben der Einwenderin "Im Boden 8 a" vom 24.04.2002

Die allgemeinen Ausführungen zur "Zukunftsphilosophie" der Einwenderin werden zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch nicht so, dass das Naherholungsgebiet "Lurzenbach" durch die Ortsrandarrondierung des Neubaugebietes "Im Boden" beeinträchtigt wird. Bekanntlich sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Vielzahl von Aspekten zu berücksichtigen, die eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Zu berücksichtigen sind jedoch auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere durch die Förderung Kosten und Flächen sparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung.

Diese allgemeinen Maßgaben sind sowohl bei der vorliegenden Bebauungsplanung als auch den vorbereitenden Planungen (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Wohnbauflächenkonzept) in die Abwägung eingestellt worden. Insofern kann von "Klüngelei" oder dem "Drängen Einzelner" nicht die Rede sein. Die umweltschützenden Belange sind in die Planung, hier insbesondere die Grünordnungsplanung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, eingeflossen. Die Sicherung vorhandener Grünstrukturen im Plangebiet und die Neuanlage von Ausgleichsflächen und Streuobstwiesen am Siedlungsrand des Plangebietes zeigen, dass der Ausgleich unmittelbar im Plangebiet stattfindet und hierfür potentielle Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden.

4. Stellungnahme zum Schreiben der Einwender "Im Boden 8 a" vom 24.04.2002

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Siegen stellt das Gebiet als Siedlungserweiterungsfläche für ein Wohngebiet dar.

Zu den Anregungen bezüglich Verkehr, Landschaftsbild, Bedarf und Wohnbauflächenkonzept wird auf die 3 vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen.

Der Vorwurf, dass hier eine Siedlung "aus dem Boden gestampft wird", die das Wohl der meisten Oberschelder Bürger gefährdet, wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan, der den Rahmen absteckt für eine Siedlungserweiterung von ca. 40 bis 45 Ein- und Zweifamilienhäusern, bietet die Möglichkeit, dass hier mittelfristig die ortsansässige Bevölkerung Wohneigentum bilden kann. Bekanntlich wachsen solche Neubaugebiete in den dörflichen Stadtteilen kontinuierlich und gerade durch Bereitstellung von Wohnbauflächen in Stadtrandlagen von Siegen kann dem Wegzug von Bauwilligen in die ländlichen Nachbargemeinden entgegengewirkt werden.

Die Aussagen bezüglich eines neuen Gewerbegebietes und der Planung einer Autobahn und zu dem Einwohnerantrag werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht relevant für dieses Planverfahren.

Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die keinen Grundstückseigentümer zum Bau verpflichtet. Vorhandene Grünflächen und Obstgärten können selbstverständlich im Rahmen des Bestandschutzes erhalten bleiben. Die Bodenordnung, insbesondere für die Umsetzung der Erschließung, wird im Rahmen der Umlegung geregelt. Das Flurstück 36, das als Streuobstwiese angelegt ist, wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da es weder einen Erschließungsvorteil durch die Planung hat noch als Ausgleichsfläche dienen kann.

Die Anregung - Verzicht auf den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" - wird zurückgewiesen.

5. Stellungnahme zum Schreiben des Einwenders "Gosenbacher Straße 6" vom 25.04.2002

Der Einwender bittet, das Flurstück 82 der Flur 10 der Gemarkung Oberschelden in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zwar hat der wirksame Flächennutzungsplan den östlichen Planbereich dieses Flurstückes als Wohnbaufläche angeschnitten, diese Planung ist jedoch nicht parzellenscharf und für den Bürger verbindlich. Bereits die Voruntersuchung der Universität Siegen belegte, dass die Bebauung nur soweit den Hang hinauf "wachsen" soll, dass der westliche Horizont nicht überschritten wird. Durch die Anordnung der Wendeanlage, westlich der vorhandenen Weißdornhecke und Einbettung durch die Grünflächen kann der Siedlungsrand hier städtebaulich und grünordnerisch sinnvoll zum Abschluss gebracht werden.

Das Flurstück 82 der Flur 10 der Gemarkung Oberschelden wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Stellungnahme zum Schreiben des Einwenders "Johannes-Spies-Straße 23" vom 23.04.2002

Es ist richtig, dass in allen Ortsteilen und so auch in Oberschelden Baulücken vorhanden sind. Die Aktivierung dieser Baulückenpotentiale kann zum einen den mittel- und langfristigen Bedarf für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Oberschelden nicht decken und zum anderen stehen diese Grundstücke zum überwiegenden Teil dem Markt aus Eigentümerinteresse (Vorhaltung für die Familie, große Hausgärten, u. ä.) nicht zur Verfügung.

Von dem ehemaligen Hofgrundstück Stockhammer (Eigentum der Stadt Siegen) am Anfang der Johannes-Spies-Straße werden Teilflächen für die Beseitigung der straßenbaulichen Engstelle benötigt.

Bei der Topographie des Plangebietes handelt es sich um eine für das Siegerland typische Geländegestalt, bei der nicht mit außergewöhnlich hohen Erschließungskosten für die Eigentümer bzw. Bauinteressenten gerechnet werden muss. Die Planung und hier insbesondere die Erschließungsplanung für die Straßen und Wege berücksichtigt selbstverständlich den natürlichen Geländeverlauf. Durch den endgültigen Ausbau der vorhandenen Erschließungsstraßen, die bisher schon bebaute Grundstücke andienen, kommen selbstverständlich Erschließungskosten gemäß der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Siegen auf diese Grundstückseigentümer zu.

Die Flächen dieser bebauten Grundstücke werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet "Im Boden" kann durch das dörfliche Straßennetz aufgenommen werden. Wie bereits ausgeführt, werden die noch nicht endgültig ausgebauten Teilstücke der Erschließungsstraßen im Zuge der Umsetzung dieser Planung endgültig fertig gestellt. Engstellen in den dörflichen Erschließungsstraßen tragen wesentlich zur Verkehrsberuhigung bei und mindern die Fahrgeschwindigkeiten, ohne dass verkehrsberuhigte Maßnahmen erforderlich werden.

Die Bauland- und Wohnungspolitik der Stadt Siegen in den letzten Jahren zeigt, dass durch kleinere Neubaugebiete auch in den dörflichen Stadtteilen Wanderungsverluste der Wohnbevölkerung der Stadt Siegen beschränkt werden können. So können junge Familien mit Kindern relativ preisgünstig Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet finden. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Wohnungsstruktur (Wohnfläche pro Bewohner, Anzahl der Bewohner) verändert und die Nachfrage nach dem "Haus im Grünen" nach wie vor stark ist. Unter diesen Voraussetzungen stellt der Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" eine Angebotsplanung dar, die mittelfristig den Bedarf und den Zuwachs der Eigenentwicklung des Stadtteiles Oberschelden mit seinen ca. 1.250 Einwohnern decken kann.

Der zeitlich schwer abzuschätzende Planungsverlauf für die Umsetzung dieses Baugebietes, hier insbesondere die Umlegung, ist ebenfalls in diese Betrachtung einzubeziehen.

Die Anregung, die Planung im "Im Boden" einzustellen, wird nicht berücksichtigt.

7. Stellungnahme zum Schreiben der Einwender "Im Boden 31" vom 24.04.2002

Die Erschließungsstraßen des Neubaugebietes sind die Straße "Am Treden-berg" und die "Johannes-Spies-Straße". Die Querspange der Straße "Im Bo-den" ist ein Wohnweg, der aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanung nicht verändert werden soll, da er keine Erschließungsfunktion für den Neu-bauteil des Plangebietes hat. Ausgebaut werden soll die Straße "Im Boden" in Verlängerung der Johannes-Spies-Straße. Im Bereich der bebauten Orts-lage können die vorhandenen Erschließungsstraßen verkehrs- und bedarfs-gerecht innerhalb der städt. Flurstücksparzellen ausgebaut werden. Grunderwerb hierfür ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen, das mit der Erschließung und der Besiedlung des Gebietes einhergeht, bewegt sich in einem Rahmen, der für ein dörfliches Wohngebiet in Ortsrandlage typisch ist. Durch diese Planung werden zwar letztendlich ca. 27 Fahrbewegungen in der Spitzenstunde erzeugt, die auf den jeweiligen Erschließungsstraßen abgewickelt werden. Eine Wohnqualitätsminderung nach objektiven Kriterien kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Der Stadtteil Oberschelden ist ausreichend an den ÖPNV angebunden. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen für den Stadtteil Oberschelden ist auch für das Neubaugebiet "Im Boden" gesichert.

Die vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes werden aufgenommen und planungsrechtlich gesichert und das geplante Fußwegenetz nimmt die vorhandenen Wirtschaftswege auf, so dass das westlich gelegene Erho-lungsgebiet "Lurzenbach" gut zu erreichen bleibt.

Wie bereits in den Stellungnahmen Nr. 4 und 6 ausgeführt, stehen die Baulü-cken im Ort dem freien Markt nicht zur Verfügung.

Sofern Planungen für ein neues Gewerbegebiet oder die so genannte "Wes-terwald-Autobahn" und Windkraftanlagen in Angriff genommen werden, müs-sen diese die geplante Ortsrandarrondierung berücksichtigen und die allge-meinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigen.

Unter Würdigung der Planungsempfehlungen der Standortuntersuchung möglicher Neubaugebiete durch die Universität Siegen hat sich der Bauaus-schuss der Stadt Siegen in seiner Sitzung im Mai 2001 für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich "Im Boden" ausgesprochen. Hier kann das Plangebiet unmittelbar aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Neben dem Planverfahren läuft parallel die Bauleitplanung für den Bereich "Am Siegenberg". Zu beachten ist hierbei auch, dass städtebauliche Planungen bis zu ihrer Realisierung einen entsprechenden Vorlauf haben, insbesondere wenn Umlegungen mit vielen Grundstückseigentümern anstehen, so dass diese Planungen nicht kurzfristig umgesetzt werden können.

Die Anregungen gegen den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" (als Wider-spruch bezeichnet) werden zurückgewiesen.



8. Stellungnahme zum Schreiben vom 16.04.2002 von vier Grundstückseigentümern im Bereich "Am Tredenbergr"

Anregung um Aufnahme der Grundstücke in der Flur 9 der Gemarkung Oberschelden Flurstücke Nr. 17, 194, 193 und 15 in den Bebauungsplan.

Städtebaulich macht es Sinn, den Ortsrand hier nördlich der Straße "Am Tredenbergr" um eine Bauzeile zu erweitern; unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße können hier drei bis vier neue Wohnhäuser errichtet werden. Die Flurstücke werden insgesamt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, so dass die Einbindung westlich und nördlich durch private Grünflächen mit entsprechenden Anpflanzungen gewährleistet ist und hier der Ortsrand landschaftsräumlich angemessen zum Abschluss gebracht wird.

Die Flurstücke 17, 194, 193 und 15 der Flur 9 der Gemarkung Oberschelden werden in den Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" aufgenommen.

9. Stellungnahme zum Schreiben der Anwohner "Scheldebachstraße 5" vom 19.04.2002

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine positive Anregung zu der vorliegenden Planung der Stadt Siegen vorgetragen wird.

## **II. Trägerbeteiligung (TÖB)**

10. Stellungnahme zum Schreiben des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband NW eV, vom 30.05.2002

Es ist Ziel der Stadtentwicklung, auch in den ländlichen Stadtteilen Baulandflächen für die Eigenentwicklung und den örtlichen Bedarf bereitzustellen. Größere Neubaugebiete (Kohrweg, Giersberg-Ost) befinden sich in zentralerer Lage zur Kernstadt. Es ist zwar richtig, dass durch die Verkehrszunahme von kleineren Neubaugebieten in Stadtrandlage vorhandene Straßen zusätzlich belastet werden. Sofern Bauflächen nicht in den dörflichen Stadtteilen bereitgestellt werden, wandert die bauwillige Wohnbevölkerung zum Teil in die Nachbargemeinden ab, nutzt jedoch die Infrastruktur des Oberzentrums und belastet für die Anfahrt der Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze das städt. Verkehrsnetz.

Selbstverständlich müssen für die Erreichbarkeit neuer Siedlungsflächen Erschließungsstraßen und Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut werden. Die Mobilisierung von Baulückenpotentialen bei stärkerer Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsinfrastrukturen ist sowohl aus eigentumsrechtlichen als auch aus planungs- und ordnungsrechtlichen Gründen nicht zu erreichen.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind eine allenfalls rechnerische Ergänzung des gebietsinternen Ausgleichs, die aber aus verschiedenen Gründen (s. u. Punkt 14 der Abwägung) nicht vorgenommen werden. Eine Umwandlung von Waldflächen in Grünland bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung und ist für diesen Zweck nur auf solchen Flächen möglich, die mit allen Baumarten fehlbestockt wären. Selbst die angesprochenen Fichtenriegel in angrenzenden Tälern könnten mit Erlengruppen wieder aufgeforstet werden, statt sie dauerhaft von Gehölzen freizustellen. Allenfalls Umwandlungen z. B. fehlbestockter Nadelwaldbestände in Laub- oder Mischwaldbestände wären aus forstwirtschaftlicher Sicht akzeptabel. Somit ist dieser Hinweis gegenstandslos.

Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und auch die Anlage von strukturreichen Ziergärten sind selbstverständlich ein im Kreisgebiet allgemein anerkannter Ausgleich. In der Wertigkeitsskala, die als mathematisches Hilfsmodell verstanden werden muss und in ihrer gegenwärtigen Form keinesfalls wissenschaftlich abgesichert ist (s. u. Punkt 14.1), sind z. B. intensives Weideland und strukturreiche Ziergärten gleichwertig, so dass für die Bebauung von Weideflächen lediglich für die eigentliche Bebauung ein Ausgleich zu erbringen wäre, die nicht versiegelten Gartenflächen ums Haus aber bereits an Ort und Stelle ausgeglichen wären.

Dieser Ausgleich wird durch eine erhebliche Aufwertung erzielt, die zum einen mit artenreichen Gehölzstreifen zwischen den Grundstücken (Artenlisten entwickelt aus der kreisweit empfohlenen Broschüre, s. u. Punkt 14.2) erreicht wird, zum anderen durch die Anlage eines ca. 10 m breiten Obstweissensaumes um das Baugebiet mit einheimischen Obstsorten. Die beschriebenen Strukturen der Ausgleichsmaßnahmen greifen bereits vorhandene, werthaltige Bestände, wie einzelne Bäume, Obstgärten, und die in ihrem Bestand zu erhaltende Weißdornhecke auf und ergänzen diese in umfassender sinnvoller Weise.

Die Ausführungen bezüglich des Ausgleichsbedarfes für die baulichen Eingriffe auf den öffentlichen Flächen, hier insbesondere für den Bau der Straßen und Wege, wird völlig falsch dargestellt. Wie in der Begründung dargestellt, wird im Planteil nunmehr entsprechend zeichnerisch festgesetzt, welche Kompensationsfläche den Eingriffsarten zugeordnet wird. Hierbei geht es darum, dass die Zuordnungen für die baulichen Eingriffe der privaten Baumaßnahmen und der öffentlichen Erschließungsflächen eindeutig zugeordnet werden müssen, da die Abrechnungen aufgrund unterschiedlicher Satzungen der Stadt Siegen erfolgen. Da sich in dem Geltungsbereich umfangreiche öffentliche Grünflächen befinden, kann so der Ausgleich für den Straßen- und Wegebau zu 100 % auf den zukünftigen städt. Flächen realisiert werden. Das Defizit für die Privatmaßnahmen wird entsprechend zugeordnet und kann nachfolgend über die Kostenerstattungssatzung für Ausgleichsmaßnahmen abgerechnet werden.

11. Stellungnahme zum Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Siegen vom 08.05.2002

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Der Altlastenhinweis, dass das Kataster über Altstandorte und Altablagerungen nach § 31 Abs. 1 Landesabfallgesetz keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen besteht, wird in die Begründung aufgenommen.

12. Stellungnahme zum Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW vom 02.05.2002

Der Hinweis, dass das Plangebiet über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt und dort kein Bergbau umgegangen ist und auch somit nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist, wird ebenfalls mit in die Begründung aufgenommen.

13. Stellungnahme zum Schreiben des RWE Net, Regionalzentrum Sieg, vom 02.05.2002

Dem Erfordernis, für die elektrische Versorgung des Baugebietes eine 10 kV-Transformatorstation unterzubringen, wird mit der Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche in zentraler Lage des Plangebietes im Bereich des Kinderspielplatzes Rechnung getragen. Der Zugang von der öffentlichen Straße "Im Boden" ist gegeben.

Bei den im Plan festgesetzten Fußwegen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Siegen, so dass keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der RWE Net AG festzusetzen sind.

14. Stellungnahme zum Schreiben des Kreises Siegen-Wittgenstein, Der Landrat, vom 02.05.2002

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Kreises Siegen-Wittgenstein durch diese Bauleitplanung nicht berührt werden.

*Zu 1.:*

Der Hinweis des Kreises Siegen-Wittgenstein zielt ausschließlich auf die mathematische Bewertung der Ausgleichsbilanzierung. Eine rechnerische Vollkompensation könnte durch den im Umweltbericht allgemein angesprochenen Waldumbau oder auch durch Einrechnen von Wertpunkten aus dem Ökokonto der Stadt Siegen erzielt werden. Allerdings sind auch mathematisch nicht erfassbare, private Initiativen in dieser Richtung, nämlich Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassernutzung, Solaranlagen etc., in die Ausgleichsbewertung miteinzustellen.

Angesichts der Tatsache, dass es bislang keine wissenschaftlich abgesicherten Kriterien für ein bestimmtes korrektes Bewertungsmodell gibt und dass die Funktionsstörungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, die durch die vom Plan ermöglichten Eingriffe bewirkt wurden, grundsätzlich nicht vollständig - auch nicht wertgleich - behebbar sind, werden auch unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Beschaffung von neuen Wohnbauflächen (s. S. 4, Punkt 1 der Begründung) die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise gewürdigt.

Ein rein mathematisches Ausgleichsdefizit von 14 % ist in Abwägung zwischen den Belangen "Schaffung von Wohnbauflächen" und den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vertretbar.

Die Abwägungsgründe sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend beschrieben und nachvollziehbar.

Weitergehende Darstellungen und Erläuterungen sind nicht erforderlich.

*Zu 2.:*

Die Pflanzenauswahl zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist aus der genannten Broschüre entwickelt, berücksichtigt dabei aber auch die vielfach innerörtliche Lage der mit den genannten Gehölzen zu bepflanzenden Streifen, besonders zwischen bebauten Grundstücken. Daher sind die vorwiegend einheimischen Baum- und Straucharten um einzelne, in heimischen Hausgärten öfter angepflanzte Zierarten ergänzt worden, um diesen Charakter zu unterstreichen. Bewusst wurde auf Koniferen verzichtet. Da die einheimischen Arten überwiegen, wird die angestrebte Wertigkeit auch erzielt.

Die Pflanzqualitäten werden im B-Plan ergänzt; für die Obstbäume sind sie bereits dort aufgeführt.

*Zu 3.:*

Die aus Südosteuropa eingeführte Walnuss (*Juglans regia*) wird aus der Artenliste II gestrichen.

*Zu 4.:*

Überschüssiges, nicht zu vermeidendes Erdmaterial wird auf einer zugelassenen Kreisdeponie entsorgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht eingearbeitet und ist bereits auf dem Plan als Hinweis vermerkt.

15. Stellungnahme zum Schreiben der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Kreisstelle Siegen-Wittgenstein, vom 25.04.2002

Die Anregung, dass aus agrarstruktureller Sicht jegliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen kritisch gesehen wird, kann zwar nachvollzogen werden, Aufgabe der Bauleitplanung ist es jedoch, zwischen allen öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen. Diese Abwägung zugunsten neuer Siedlungsflächen für den Wohnungsbau, resultierend aus den entsprechenden Vorplanungen des Gebietsentwicklungsplanes und des Flächennutzungsplanes, berücksichtigt das landwirtschaftliche Wegenetz und ermöglicht, dass auch vom Ortskern Oberscheldens durch das Neubaugebiet die freie Feldflur erreicht werden kann. Sofern die Stadt Möglichkeiten hat, für den ortsansässigen Landbewirtschafter Ersatzflächen bereitzustellen, wird sie dies tun. Des Weiteren wird angestrebt, im Rahmen der Umlegung kleinteilige, im Außenbereich verbleibende landwirtschaftliche Flächen unterschiedlicher Grundstückseigentümer so zuzuordnen, dass eine landwirtschaftlich gute Bewirtschaftung zusammenhängender Flächen entsteht.

Die Abstände für die geplanten Anpflanzungen am Siedlungsrand im Übergang zur freien Feldflur gemäß dem Nachbarrechtsgesetz von NRW werden selbstverständlich eingehalten.

16. Stellungnahme zum Schreiben der IHK Siegen vom 23.04.2002

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Anregungen und Bedenken der Industrie- und Handelskammer Siegen vorgebracht werden.

Zu dem Hinweis bezüglich der städt. Planungen für ein Gewerbegebiet Oberschelden / Seelbach wird entgegnet, dass es sich bei dieser Planung um eine Entwicklungsstudie handelt ohne jegliche Bindungen. Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen entwickelt ist, haben nachfolgende städtebauliche Planungen dieses Neubaugebiet zu würdigen und es sind die entsprechenden Abstände gemäß Abstandsliste zum nordrhein-westfälischen Abstandserlass einzuhalten.

17. Stellungnahme zum Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg) vom 14.03.2002

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Anregungen werden zurückgewiesen, da die aufgezeigten Hinweise die Belange der Nachbargemeinde Kirchen in keiner Weise berühren. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 BauGB sind die Nachbargemeinden angehört worden, um sicherzustellen, dass Belange der Nachbargemeinden nicht negativ tangiert werden.

Die in dem Schreiben der Verbandsgemeinde dargelegten Anregungen bezüglich der Dichte dieses Wohngebietes am Siedlungsrand von Oberschelden entbehren jeglicher Rechtsgrundlage und werden zurückgewiesen, da sie einen Eingriff in die Planungshoheit der Stadt Siegen darstellen. Selbstverständlich sind bei der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des § 1 (Grundsätze der Bauleitplanung) sowie des § 1 a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Der Hinweis auf die fehlende Zuordnung der Ausgleichsflächen trifft nicht zu. Die Zuordnung ist im Entwurf für die Offenlegung vorgenommen worden.

## **VERWALTUNGSVORLAGE**

Geschäftsbereich 4  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Lüster

Datum  
07.08.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>02.09.2002</b>
<b>Bezirksausschuss VI - Eiserfeld</b>	<b>04.09.2002</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>11.09.2002</b>
<b>Rat</b>	<b>25.09.2002</b>

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 250 "Im Boden" im Stadtteil Oberschelden;  
hier: Ergänzungsvorlage der Verwaltungsvorlage Nr. 1997 / 2002 vom  
10.06.2002**  
**- Abwägung von nachträglich eingegangenen Anregungen**  
**- Redaktionelle Änderungen / Ergänzungen der Begründung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt

1. die nachträglich vorgebrachten Anregungen zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 250 "Im Boden" gemäß den als Anlage 2 beigefügten Stellungnahmen 1 und 2 (Abwägung) zu behandeln;
2. die nachfolgenden Änderungen / Ergänzungen der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 250 "Im Boden" :

#### 2.1 Seite 9

##### **Punkt 8 - Ver- und Entsorgung**

Der erste Absatz wird um den folgenden Satz ergänzt :

Die vorhandene 10 kV-Freileitung wird entsprechend der bestehenden Verträge als Erdkabel in die öffentliche Verkehrsfläche umgelegt.

Der dritte Absatz wird wie folgt ergänzt :

Die Trafostation ist im Bereich des Spielplatzes vorgesehen. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder für den Menschen (Erwachsene, Kinder) - auch bei dauerhaftem Aufenthalt in unmittelbarer Nähe der Trafostation - ist nicht gegeben.

## 2.2 Seite 14

### **Merkmale der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter**

Der vierte Absatz wird gemäß der Beratung im Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie vom 11.07.2002 wie folgt neu formuliert:

Während die Auswirkungen auf Oberflächengewässer indirekter Natur sind, wird der Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung direkt beeinflusst. Das nicht als Brauchwasser verwendete Niederschlagswasser wird in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. Der vorhandene Untergrund auf den meist stark geneigten Hangflächen ist nicht geeignet, das anfallende Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang zu versickern.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Nach Abschluss der Bürgerbeteiligung (11.04.2002 bis 25.04.2002) sowie nach der Beratung im Bezirksausschuss VI (20.06.2002) und Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie (11.07.2002) zum Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes Nr. 250 sind noch zwei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen.

Da der Ablauf der Bürgerbeteiligung und die bereits erfolgten v. g. Ausschussberatungen keine Ausschlussfristen sind, sind die beiden Stellungnahmen der Bürger in die Abwägung einzustellen.

Zur Eindeutigkeit und Konkretisierung ist die Begründung in Punkt 8 - Ver- und Entsorgung, 1. und 3. Absatz - sowie in Punkt 11 - Merkmale der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter, 4. Absatz - zu ergänzen bzw. neu zu formulieren.



## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☒ ja bei Realisierung der Maßnahme ☐ 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 2002	<input type="checkbox"/> im VerwH 2002	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
--	--	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

In Vertretung

Gesehen:

Dr. Werner Rohr  
Stadtrat

Reinhold Baumeister  
I. Beigeordneter

**Anlagen**

- Anlage 1 - Übersichtsplan B-Plan
- Anlage 2 - Abwägung / Stellungnahmen zu den eingegangenen Anregungen der Bürger
- Anlage 3 - Schreiben der Bürger mit Anregungen

## Finanzielle Auswirkungen

☒ ja☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objekt bezogene Einnahmen	Abstimmung mit dem Kämmerer
				<input type="checkbox"/> ist erfolgt  <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmit- tel im Haus- haltsjahr zur Verfügung stehen

## Veranschlagung

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

## In Vertretung

Dr. Werner Rohr  
Stadtrat

Anlagen: 3

## **VERWALTUNGSVORLAGE**

Geschäftsbereich 4  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Thümmler

Datum  
22.07.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

<b>Bezirksausschuss VI-Eiserfeld</b>	<b>04.09.2002</b>
<b>Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie</b>	<b>10.09.2002</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>30.09.2002</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>09.10.2002</b>
<b>Rat</b>	<b>30.10.2002</b>

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Oberschelden;**

**hier:** ➤ Auf § 31 GO NW wird hingewiesen  
➤ Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB  
➤ Abwägung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung  
➤ Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden  
➤ Feststellung der Umweltverträglichkeitsprüfung  
➤ Beschluss der Planentwürfe Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre öffentliche Auslegung  
➤ Vorstellung des Entwurfes der örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 315 "Am Siegenberg"

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

- gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" im Stadtteil Siegen-Oberschelden, Gemarkung Oberschelden Flur 2 und 4. Das Plangebiet umfasst die Straße "Am Siegenberg" bis zum Ende des bebauten Grundstückes Am Siegenberg 15 mit westlich und östlich angrenzenden Grundstücken bis zu den bebauten Grundstücken Am Siegenberg 15, 16 und 18 sowie die Straße "Stadtweg" mit nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken von der Einmündung in die Oberscheldener Straße (L 907) bis zum Ende des an das bebaute Grundstück Stadtweg 8 angrenzende Flurstück 132, Flur 4;

- gem. § 2 (1 und 4) BauGB die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen im Stadtteil Siegen-Oberschelden, Flur 2.  
Das Plangebiet erfasst teilweise die an der Straße "Am Siegenberg" gelegenen Flurstücke 23 - 26, 29 - 36, 40, 41, 42, 110, 111, 127, 128, 129, 131, 145 sowie das an der Straße "Stadtweg" gelegene Flurstück 144;
  - die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu den vorliegenden Entwürfen Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß der als Anlage 1 beigefügten Abwägung zu behandeln; die Anlage ist Bestandteil der Beschlussfassung;
  - den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" und den Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und ihre öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit Begründung bzw. Erläuterungsbericht (Anlagen 5 und 6);
2. Der Rat der Stadt Siegen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Nachbargemeinden durch den Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden;
  3. Der Rat der Stadt Siegen stellt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht im Sinne des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPG) nicht erforderlich ist;
  4. Der Rat der Stadt Siegen nimmt den Entwurf der Gestaltungsvorschriften (Anlage 7) zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zum Erlass der Satzung durchzuführen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Ziel der Bauleitpläne Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" und 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, der verstärkt festzustellenden Nachfrage nach Wohnraum in den ländlich geprägten Stadtteilen der Stadt Siegen zu entsprechen.

Bei der vorliegenden Planung in Oberschelden geht es darum, einen Westhang östlich der Straße "Am Siegenberg" der Wohnbebauung zuzuführen, wodurch ca. 11 Neubaugrundstücke entstehen. Um den Bebauungsplan - § 8 (2) BauGB folgend - aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln zu können, muss der wirksame FNP der Stadt Siegen geändert werden.

Die Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg (Bezirksplanungsbehörde) zur Bekanntgabe und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPLG NW liegt vor.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde Ende August bis Mitte September 2001 durchgeführt, die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt und die Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht. Ansonsten eingegangene Anregungen und Hinweise sind als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt. Sie sind ebenso wie die Abwägung Bestandteil der Vorlage.

Für das "Neubaugebiet" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" sind örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW im Entwurf erarbeitet worden. Dadurch soll ein Rahmen für eine regionaltypische Baugestaltung abgesteckt werden, so dass sich das Neubaugebiet in die umgebende Bebauung einfügt. Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Anlage 7) wird in der Sitzung vorgestellt. Er soll im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe ebenfalls der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht im Sinne des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer Richtlinien zum Umweltschutz - UVPG - sind für den Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") zu § 17 UVPG enthaltenen Grenzwerte nicht erreicht werden.

Weitere Einzelheiten zur Planung bitte ich, der Begründung (Anlage 5) bzw. dem Erläuterungsbericht (Anlage 6) zu den Bauleitplanentwürfen zu entnehmen.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

☒ ja bei Realisierung der Maßnahme ☐ 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 2002	<input type="checkbox"/> im VerwH 2002	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
--	--	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

In Vertretung

Brune  
Stadtbaurat

**Anlagen**

- Anlage 1 - Abwägung / Stellungnahmen zu den eingegangenen Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Anlage 2 - Niederschrift über die Bürgerbeteiligung  
Schreiben der Bürger mit Anregungen  
Schreiben der Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Anregungen
- Anlage 3 - Übersichtsplan BP-Nr. 315 "Am Siegenberg"
- Anlage 4 - Übersichtsplan 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 5 - Begründung zum BP-Nr. 315 "Am Siegenberg"
- Anlage 6 - Erläuterungsbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 7 - Entwurf der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

# **Anlage 1**

## **Bauleitplanung der Stadt Siegen im Stadtteil Siegen-Oberschelden Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" 45. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Abwägung / Stellungnahme zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen  
der Bürger und Träger öffentlicher Belange**

1. Stellungnahme zum Schreiben der Bewohner des Hauses Am Siegenberg 24 vom 27.08.2001

Die Bewohner sind Eigentümer eines Grundstückes östlich der Straße "Am Siegenberg", das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 einer Bebauung zugeführt werden soll.

Sie bitten aus Gründen der Neutralität und Objektivität, dass die Umlegung durch die Stadt Siegen durchgeführt wird.

Das Schreiben betrifft nicht die Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitpläne, sondern das Umlegungsverfahren.

Da eine freiwillige, private Umlegung nicht das Einverständnis aller Grundstückseigentümer findet und um eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes nach dessen In-Kraft-Treten sicherzustellen, hat die Verwaltung in Vorbereitung auf eine Umlegung durch die Stadt Siegen eine gesonderte Vorlage zur Anordnung der Umlegung gefertigt, die ab dem Bauausschuss in den städtischen Gremien parallel zu dieser Verwaltungsvorlage beraten wird.

2. Stellungnahme zum Vorschlag eines Bürgers für die Zuteilung von Grundstücken bei einer Umlegung vom 06.09.2001

Der Bürger, der Eigentümer von Grundstücken östlich der Straße "Am Siegenberg" ist, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 einer Bebauung zugeführt werden sollen, hat anhand eines Lageplanes einen Vorschlag erarbeitet, wie er seine Grundstücke (Nr. 4 und Nr. 6) im Zuge einer Umlegung zugeteilt haben möchte.

Der Vorschlag des Bürgers betrifft nicht die Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitpläne, sondern das Umlegungsverfahren.

Die Geschäftsstelle Umlegung der Abteilung Vermessung wurde zuständigkeitshalber über den Vorschlag informiert.

3. Stellungnahme zum Schreiben des Vorsitzenden der Waldgenossenschaft "Hauberg Oberschelden" und seines Stellvertreters vom 11.09.2001

Die Absender des Schreibens weisen darauf hin, dass die Straßen "Stadtweg" und "Am Siegenberg" auch der Holzabfuhr dienen und die jetzigen Straßenbreiten dafür ausreichend sind. Bei einer Umgestaltung der Straßen muss die Holzabfuhr gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, bei verkehrsberuhigtem Ausbau der Straße "Am Siegenberg" kein Pflaster zu verwenden, weil unter der hohen Achslast der Holzfahrzeuge Pflaster instabil sein kann.

Ferner wird gebeten, die an die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen angrenzenden Restflächen für die Forstnutzung in das Umlegungsgebiet miteinzubeziehen.

Abschließend wird mitgeteilt, dass nach Kenntnisstand der Absender des Schreibens ein Teil des Stadtweges als bestehende (historische) Straße eingestuft ist und bei einem Umbau das BauGB nicht zutreffend ist (gemeint ist, dass die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Erschließungsbeitragsrecht nicht möglich ist).

Durch den Ausbau der Straßen "Stadtweg" und "Am Siegenberg" wird die Benutzung der Verkehrsflächen durch die Holzabfuhr nicht beeinträchtigt.

Die Bitte hinsichtlich der Oberflächenbefestigung der Straße "Am Siegenberg", der Vorschlag bezüglich des Umfanges des Umlegungsgebietes und die Mitteilung bezüglich der Straße "Stadtweg" als "historische Straße" betreffen nicht die Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitpläne.

Die dafür zuständigen Fachabteilungen Straße und Verkehr (Oberflächenbefestigung der Straße "Am Siegenberg"), Geschäftsstelle Umlegung (Umfang des Umlegungsgebietes) und Bauverwaltung (Einordnung der Straße "Stadtweg" als "historische Straße") wurden entsprechend informiert.

4. Stellungnahme zum Schreiben der Bewohner des Hauses Stadtweg 7 vom 25.09.2001

Die Bewohner sind der Meinung, dass der jetzige Ausbauzustand der Straße "Stadtweg" ausreicht und ein Ausbau, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, nicht erforderlich ist.

Ferner wird gebeten, zu überprüfen, ob es sich bei der Straße "Stadtweg" um eine "historische Straße" handelt und ob in früheren Zeiten von Anliegern Eigenleistungen im Straßenbau erbracht wurden.

In abschließenden Anmerkungen wird das Erschließungsbeitragsrecht der Kommunen kritisiert.

Die Abstimmung mit der Fachabteilung Straße und Verkehr hat ergeben, dass zur verkehrsgerechten Erschließung des Bebauungsplangebietes und zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (auch des Fußgängerverkehrs) der Stadtweg im Kurvenbereich eine Aufwertung benötigt und einseitig mit einem Gehweg versehen werden muss, der bis zum bestehenden Fußgängerüberweg im Knotenpunkt Oberschelder Straße / Gosenbacher Straße / Stadtweg führt.

Die Fragen bezüglich der Einordnung des Stadtweges als "historische Straße", bisheriger Eigenleistungen von Anliegern und die Anmerkungen zum Erschließungsbeitragsrecht betreffen nicht die Aufstellungsverfahren der vorliegenden Bauleitpläne, sondern das Erschließungsbeitragsrecht.

Die dafür zuständige Abteilung Bauverwaltung wurde entsprechend informiert. Sie wird alle Fragen im Rahmen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen überprüfen.

5. Stellungnahme zum Schreiben des NABU (Naturschutzbund Deutschland) vom 19.07.2001

Der NABU hat gegen die Bauleitpläne keine Bedenken. Er weist aber darauf hin, dass bei der Bebauung darauf geachtet werden soll, dass Regenwasser von versiegelten Flächen (Pflaster, Dachflächen) nicht in die Kanalisation geleitet, sondern einer Versickerung zugeführt wird.

Die vorhandene Bebauung im Bebauungsplangebiet wird abwassertechnisch über Mischkanalisation entsorgt.



Das Niederschlagswasser der Neubauflächen wird, wie unter Punkt 12. "Entsorgung der Neubauflächen des Bebauungsplangebietes (Schmutz- und Regenwasser), Erdaushub bei Baumaßnahmen, Müllentsorgung" dargelegt, über private Rigolen in den Untergrund versickert.  
Insofern wird dem Hinweis des NABU gefolgt.

6. Stellungnahmen der Vertreter bergbaulicher Belange (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie NRW und Bergamt Recklinghausen) vom 24.07.2001 und 16.01.2002

Die Vertreter bergbaulicher Belange stellen fest, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 und damit auch die 45. Flächennutzungsplanänderung über 2 inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern liegt und dass westlich der Plangebiete ein Stollen aufgefahren wurde, der sich nach Südwesten erstreckt (Bergamt Recklinghausen).

Es sind in den vorliegenden Unterlagen, die aufgrund von Kriegseinwirkungen unvollständig oder verloren gegangen sind, keine weiteren Eintragungen vorhanden. Vorsorglich wird vom Bergamt Recklinghausen auf das mögliche Vorhandensein von oberflächennahen, nicht bekannten Grubenbauen hingewiesen und gebeten, bei der Durchführung von Bauvorhaben gefundene Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Tätigkeit unverzüglich dem Bergamt zu melden.

Die Bezirksregierung Arnsberg empfiehlt, seitens der Stadt Siegen einen Sachverständigen einzuschalten und Baugrunduntersuchungen (z. B. Bohrungen) durchzuführen, da sie keine Aussage darüber treffen kann, inwieweit in dem außerhalb der Plangebiete liegenden Stollen Abbau umgegangen ist, der möglicherweise doch in die Plangebiete hineinreicht.

Bezüglich der Frage der Probebohrungen bzw. des Einschaltens eines Sachverständigen seitens der Stadt Siegen wurde die Abteilung Recht und Versicherungen um Stellungnahme gebeten, ob solch eine Untersuchungspflicht der Stadt Siegen hinsichtlich Überresten bergbaulicher Tätigkeit besteht.

Die Abteilung kommt zu dem Ergebnis, dass im Bebauungsplan eine Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist, mit dem Hinweis reicht, dass für den Fall bergbaulicher Vorbelastung besondere Sicherungsmaßnahmen am konkreten Gebäudestandort vorzunehmen sind.

Dementsprechend wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf verfahren und auch der vorsorgliche Hinweis des Bergamtes Recklinghausen mit der Bitte um Unterrichtung übernommen.

Letzteres ist auch noch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 315 unter Punkt 7. aufgeführt.

Auch im Erläuterungsbericht zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird unter Punkt 7. auf die erloschenen Bergwerksfelder und auf das möglicherweise Vorhandensein oberflächennaher, nicht bekannter Grubenbauen hingewiesen.

7. Stellungnahme zum Schreiben des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege vom 02.08.2001

Das Amt hat gegen die vorliegende Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Es regt jedoch an, zukünftig generell in den Erläuterungsbericht bzw. in die Begründung den Ordnungspunkt "Denkmalschutz und Denkmalpflege" aufzunehmen.

Der Anregung wurde in der vorliegenden Begründung bzw. im vorliegenden Erläuterungsbericht gefolgt.

8. Stellungnahme zum Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen NRW) vom 10.08.2001

Der Landesbetrieb hat gegen die Bauleitpläne keine grundsätzlichen Bedenken. Er weist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 315 darauf hin, dass bei einem Ausbau der Anbindung an die L 907 (Oberschelder Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Oberschelden keine Kosten auf den Bauträger der klassifizierten Straße zukommen dürfen.

Im Zuge des Ausbaues des Stadtweges muss auch dessen Anbindung an die L 907 ausgebaut werden. Der Hinweis bezüglich der Kosten für den Ausbau der Anbindung wird zur Kenntnis genommen.

9. Stellungnahme zum Schreiben des Westfälischen Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, vom 14.08.2001

Das Amt für Bodendenkmalpflege teilt mit, dass bodendenkmalpflegerische Belange nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden können. Die Entdeckung ist der Gemeinde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie unverzüglich anzuzeigen. Der Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der Hinweis wurde, wie gewünscht, in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

10. Stellungnahme zum Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Siegen vom 14.08.2001

Das Staatliche Umweltamt hat aus Sicht der Wasserwirtschaft Anregungen vorgebracht.

Die Entscheidung bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Amt zur Zustimmung vorzulegen.

Ferner wird auf ein namenloses Fließgewässer am nordwestlichen Rand des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 315 verwiesen. Neben allgemeiner Ausführungen zur Erhaltung und Entwicklung von Fließgewässern wird mitgeteilt, dass zur naturnahen Entwicklung und Unterhaltung des namenlosen Fließgewässers eine beiderseitige Breite des Uferstreifens von je der Breite des Gewässers von Böschungsoberkante bis Böschungsoberkante, mindestens aber 5,00 m, freizuhalten ist.

Das Staatliche Umweltamt wird im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe über die Entscheidung der Stadt Siegen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung informiert und um Zustimmung gebeten.

Das namenlose Gewässer hat eine Breite von bis zu 1,00 m, so dass ein beidseitiger Uferstreifen von 5,00 m freizuhalten ist.

Soweit dieser Uferstreifen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 liegt, ist er im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Schutzstreifen festgesetzt worden, der von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen freizuhalten ist.

11. Stellungnahme zum Schreiben des BUND (Bund für Umweltschutz und Naturschutz Deutschland) vom 17.08.2001

Der BUND stimmt im Prinzip den Bauleitplänen zu.

Hinsichtlich des geplanten Ausgleiches der Eingriffe in Natur und Landschaft wird bemerkt, dass anstelle des vorgesehenen gestuften Waldaufbaues eine, aus Sicht des BUND höher zu bewertende, offene Wiese geschaffen werden sollte.

Die Anlage von Gärten und Grünland wird sehr positiv gesehen. Mit Bepflanzungen durch ortsansässige Bäume und Sträucher sollte sehr sparsam umgegangen werden.

Durch den Bebauungsplan wird in eine größere Waldfläche (Fichtenhochwald) eingegriffen, die 1999 größtenteils abgeholzt wurde.

Aus forstlicher Sicht wird durch den Bebauungsplan Wald in Baugebiet umgewandelt, was zu einem Waldverlust führt, der durch forstliche Maßnahmen auszugleichen ist. Waldumwandlung und Ausgleich bedürfen nach Landesforstgesetz der Zustimmung des Forstamtes.

Das Forstamt hat in seiner Stellungnahme zu den vorliegenden Bauleitplänen mitgeteilt, dass aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken bestehen und dass durch die Anlage eines stufig aufgebauten Waldrandes der Waldverlust weitgehend ausgeglichen wird.

Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte stufig aufgebaute Waldrand wird, wenn er seine volle ökologische Wirksamkeit erreicht hat, von großer Bedeutung für den Naturhaushalt und eine Vielzahl von wild lebenden Tieren und Pflanzen sein.

Aus den v. g. Gründen ist im Bebauungsplanentwurf ein gestufter Waldaufbau festgesetzt.

Dem Wunsch des BUND, anstelle des gestuften Waldaufbaues eine offene Wiese zu schaffen, wird nicht gefolgt.

Bezüglich des Hinweises auf sparsamen Umgang mit Bäumen und Sträuchern wird davon ausgegangen, dass die künftigen Bauherren bei der Anlage ihrer Gärten / Grünflächen schon aus Gründen der Besonnung und Belichtung und auch aus Kostengründen kein Übermaß an Bäumen und Sträuchern anpflanzen werden.

Der Bedarf einer dem Hinweis des BUND entsprechenden Regelung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

12. Stellungnahme zu den Schreiben des Kreises Siegen-Wittgenstein vom 20.08. und 22.08.2001

Der Kreis teilt mit, dass eigene Planungen oder Maßnahmen oder auch von ihm zu vertretende Belange durch die Bauleitpläne nicht berührt werden.

Er weist darauf hin,

- dass überschüssiger Erdaushub zu vermeiden ist und wie dennoch anfallender überschüssiger Bodenaushub zu verwenden oder zu beseitigen ist,
- dass zum Schutz der Ufer von Gewässern und zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ein Schutzstreifen erforderlich ist,
- dass Aufbau und Pflanzenwahl der vorgesehenen Waldrandgestaltung (gestufter Waldaufbau) sich an einer Broschüre des Kreises orientieren sollen,
- dass bei dem vorgesehenen Ausgleich innerhalb der privaten Garten- / Grünlandbereiche eine Darstellung erforderlich ist, in welcher Form z. B. heimische Anpflanzungen erbracht werden sollen (Pflanzenzahl etc.).

Ergänzend wird für alle Ausgleichsdarstellungen empfohlen, die verwendeten Pflanzqualitäten anzugeben.

Der Hinweis bezüglich überschüssigen Erdaushubes ist in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden und auch in der Begründung aufgeführt.

Der Gewässerschutzstreifen ist, soweit er im Bebauungsplangebiet liegt, im Bebauungsplanentwurf festgesetzt worden.

Aufbau und Pflanzenwahl des gestuften Waldaufbaues sind als Anlage der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Die Pflanzzahl für die privaten Gärten / Grünlandbereiche ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die Pflanzqualität für alle Ausgleichsmaßnahmen ist als Hinweis im Bebauungsplanentwurf aufgeführt.

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 315 AAm Siegenberg≡  
der Stadt Siegen im Stadtteil Oberschelden

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberschelden, Gemarkung Oberschelden Flur 2 und 4. Es umfasst die Straße AAm Siegenberg≡ bis zum Ende des bebauten Grundstückes Am Siegenberg, Haus-Nr. 15, mit westlich und östlich angrenzenden Grundstücken bis zu den bebauten Grundstücken Am Siegenberg, Haus-Nr. 15, 16 und 18, sowie die Straße AStadtweg≡ mit nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken von der Einmündung in die Oberscheldener Straße (L 907) bis zum Ende des an das bebaute Grundstück Stadtweg, Haus-Nr. 8, angrenzende Flurstück 132, Flur 4. Die Größe des Plangebietes beträgt 2,42 ha. Es ist als Ergänzung zur Plangebietsbeschreibung im nachstehenden Lageplan umgrenzt.

## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Um den Bebauungsplan, durch den Bereiche an der Straße AAm Siegenberg $\equiv$  und AStadtwald $\equiv$  einer Bebauung zugeführt werden sollen, aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss der Flächennutzungsplan so geändert werden, dass diese Flächen als WA-Gebiet und Grünfläche (Ausgleichsfläche) dargestellt werden. Dabei wird auch ein bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Grundstücksbereich künftig als WA-Gebiet dargestellt werden, da dort ein Wohnhaus nach  $\S$  35 (2) - Bauen im Außenbereich - zugelassen und realisiert wurde. Insofern wird durch die Flächennutzungsplanänderung die Darstellung im FNP mit der tatsächlichen Nutzung in Einklang gebracht. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben wurden gemäß Auflagen zur Baugenehmigung auf dem Grundstück selbst durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben.

Die Zustimmung der Bezirksregierung Arnsberg (Bezirksplanungsbehörde) zur Bekanntgabe und Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem.  $\S$  20 LPLG NW liegt vor.

## 3. Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Bei dem von dem Bebauungsplan AAm Siegenberg $\equiv$  erfassten Gebiet handelt es sich um einen schon älteren Siedlungsbereich am südlichen Ortseingang von Oberschelden, östlich der Oberschelder Straße (L 907).

Das Gebiet wird über die Straßen AStadtweg $\equiv$  und AAm Siegenberg $\equiv$  erschlossen.

Die Straße AAm Siegenberg $\equiv$  erschließt 13 Wohngebäude, vorwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser und ist auf einer Länge von 200 m nur einseitig angebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt ein Westhang, dessen Fichtenbestand abgeholzt worden ist. Der Westhang steigt mit einer Neigung von 20 - 25 % bis auf 355 m über NN am südöstlichen Rand des Plangebietes an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes AAm Siegenberg $\equiv$  soll dieser Bereich, der planungsrechtlich dem städtebaulichen Außenbereich ( $\S$  35 BauGB) zuzuordnen ist, zur Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches in einer Tiefe von etwa 30 m der Bebauung mit Einfamilienhäusern zugeführt werden. Dadurch entstehen ca. 10 weitere Baugrundstücke an der Straße AAm Siegenberg $\equiv$ . Ein weiteres Baugrundstück ergibt sich östlich des Stadtweges gegenüber dem bebauten Grundstück Stadtweg, Haus-Nr. 8. Die neu entstehenden Baugrundstücke kommen der Nachfrage, auch im Stadteil Oberschelden, nach Bauflächen für Einfamilienhäuser entgegen.

Mit im Bebauungsplangebiet liegen neben den neuen Bauflächen und den Erschließungsstraßen AStadtweg≡ und AAm Siegenberg≡ auch die schon bebauten Grundstücke Am Siegenberg, Haus-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11, sowie Stadtweg, Haus-Nr. 7, um den Bereich insgesamt städtebaulich abzusichern.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Art der baulichen Nutzung wird sowohl für die vorhandene als auch neue Bebauung AAllgemeines Wohngebiet≡ (WA) mit einer 1-geschossigen Bebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Als Ausnahme kann zugelassen werden, dass die Zahl Vollgeschosse um ein Geschoss erhöht werden darf, wenn wegen der Hanglage das Untergeschoss als Vollgeschoss angerechnet werden muss. Zur Vermeidung talseitig überhöhter Gebäude wird eine max. talseitige Traufhöhe von 6,80 m - bezogen auf das geplante Gelände i. S. d. § 2 (4) BauO NW - festgesetzt. Zur Erhaltung der baulichen Eigenart und Nutzungsstruktur des Siedlungsbereiches wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen beschränkt. Für alle Baugrundstücke wird als Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,6 festgesetzt, um ein zu großes Bauvolumen bzw. eine zu große Baumasse zu verhindern.

In den WA-Gebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen, da sie sich nicht in den hier vorgesehenen Wohngebietscharakter einfügen.

#### 5. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Siedlungsbereiches erfolgt von der Oberschelder Straße (L 907) aus über die Straßen AStadtweg≡ und AAm Siegenberg≡. Zur verkehrsgerechten Erschließung müssen die Straßen AStadtweg≡ und AAm Siegenberg≡ ausgebaut werden.

Der Stadtweg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem 1,50 m breiten einseitigen Gehweg festgesetzt. Ab Haus Nr. 8, Stadtweg, wird er bis zum Ende des Flurstückes 132, Flur 4, als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung AWohnweg≡ mit einer Breite von 4,00 m und daran angrenzend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung AWirtschaftsweg≡ festgesetzt.

Die Straße AAm Siegenberg≡ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Averkehrsberuhigter Bereich≡ (Fahrzeug- und Fußgängerverkehr sind gleichberechtigt) mit einer Breite von 4,75 m und im Bereich der Zufahrt zu den bebauten Grundstücken Am Siegenberg, Haus-Nr. 15, 16, 18, 20, 24 und 26 als 4,00 m breiter Wohnweg festgesetzt. An geeigneten Stellen wird die Verkehrsfläche um Stellplätze für Besucher und Lieferanten komplettiert.

Die Straße erhält auf halber Strecke zwischen Haus-Nr. 1 und Haus-Nr. 11, Am Siegenberg, eine Lkw-Ausweichstelle und wird in einem Bereich, der von den Häusern Nr. 11, 15 und 16 begrenzt wird, mit einer Wendeanlage für Pkw, Lkw bis 10 m Länge und 3-achsige Müllfahrzeuge versehen. Ein vorhandener Wirtschaftsweg wird im Bereich der Wendeanlage angebunden.

Durch die Verbreiterung des Stadtweges wird der Rand eines Grünbereiches geringfügig angeschnitten. Der Grünbereich bildet mit einer Teichanlage und Sitzmöglichkeiten eine der Allgemeinheit zugängliche Ruhezone. Die Ruhezone wird trotz Inanspruchnahme des Randbereiches in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

## 6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist schon bebaut und planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Dazu gehört auch ein Grundstück, auf dem ein Wohnhaus nach § 35 (2) - Bauen im Außenbereich - zugelassen wurde (Stadtweg Haus-Nr. 7). Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben wurden gemäß Auflagen zur Baugenehmigung auf dem Grundstück selbst durchgeführt.

In den vorhandenen Naturraum wird somit durch das Neubaugebiet östlich der Straße AAm Siegenberg $\cong$  und durch Ausbaumaßnahmen der Straßen AStadtweg $\cong$  und AAm Siegenberg $\cong$  eingegriffen. Dieser Eingriff ist zu bewerten und in dem gesetzlich geforderten Umfang durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um einen artenarmen Fichtenbestand (ca. 12.000 m<sup>5</sup>), der abgeholzt worden ist, sowie einen Grünbereich östlich des Stadtweges an die abgeholzte Waldfläche angrenzend. Der Straßenausbau erstreckt sich auf unbefestigte Randstreifen, teilweise mit Straßenrandgrün durchsetzt, einige Einzelbäume im Bereich der geplanten Wendeanlage sowie Rasenflächen in der geplanten Verlängerung des Stadtweges.

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird der Ist-Zustand des Bebauungsplangebietes anhand einer mit dem Kreis Siegen-Wittgenstein abgestimmten Biotoptypen-Wertliste bewertet. Des Weiteren wird der Zustand des Gebietes bei Realisierung des Bebauungsplanes AAm Siegenberg $\cong$  (Plan-Zustand) bewertet. Beide Bewertungen sind auf nachfolgenden Seiten tabellarisch aufgeführt. Um festzustellen, inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan ausgeglichen werden können, werden die Bewertungen miteinander verglichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, dass

- & ein Teil der abgeholzten Fläche durch gestuften Waldaufbau mit Büschen und kleinkronigen Bäumen zum bestehenden Waldrand in höherwertige Pflanzungen umgewandelt wird (in Anlehnung an die Anlage AGestufter Waldaufbau $\cong$  zur Begründung);
- & auf den Neubaugrundstücken Garten-/Grünland angelegt wird, das mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.



Durch die v. g. Festsetzungen kann innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Kompensationsgrad von 100 % erreicht werden.

<b>Bewertung des Ist-Zustandes</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenpunkte</b>
Straßen AStadtweg≡, AAm Siegenberg≡ und AOberschelder Straße≡	0	2.425 m <sup>5</sup>	0
Straßenrandbereiche zum Teil, begrünt	3	1.495 m <sup>5</sup>	4.485
Wiesenfläche in südl. Verlängerung des Stadtweges	3	240 m <sup>5</sup>	720
Grünbereich östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11		210 m <sup>5</sup>	2.500
Grünbereich östl. Stadtweg, angrenzend an abgeholzte Waldfläche	3	420 m <sup>5</sup>	1.260
Wirtschaftsweg östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11 und in Verlängerung Stadtweg	2	220 m <sup>5</sup>	440
Bebaute Grundstücke Stadtweg, Haus-Nr. 7 und Am Siegenberg, Haus-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11 <sup>1)</sup>	-	4.560 m <sup>5</sup>	-
Grünfläche des bebauten Grundstückes Stadtweg, Haus-Nr. 7	4	200 m <sup>5</sup>	800
Rückwärtige Grünbereiche (im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt) der bebauten Grundstücke Am Siegenberg, Haus-Nr. 3, 5 und 7	4	2.380 m <sup>5</sup>	9.520
Abgeholzte Waldfläche	3	12.000 m <sup>5</sup>	36.000
Altes Wasserwerksgebäude und Garage nordöstlich Stadtweg, Haus-Nr. 8	0	85 m <sup>5</sup>	0
RWE-Grundstück	0	15 m <sup>5</sup>	0
<b>Gesamt</b>		<b>24.250 m<sup>5</sup></b>	<b>55.725</b>

<sup>1)</sup> vorhandene schon bebaute Flächen ohne Bewertung

<b>Bewertung des Plan-Zustandes</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertpunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenpunkte</b>
Straßen AStadtweg≡, AAm Siegenberg≡ und AOberschelder Straße≡	0	3.615 m <sup>5</sup>	0
Öffentliche Grünfläche als gärtnerische Anlage	3	301 m <sup>5</sup>	903
Straßenbegleitgrün	2,5	150 m <sup>5</sup>	375
Wirtschaftswege östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11 und in Verlängerung Stadtweg	2	180 m <sup>5</sup>	360
Bebaute Grundstücke Stadtweg, Haus-Nr. 7 und Am Siegenberg, Haus-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11 <sup>1)</sup>	-	4.560 m <sup>5</sup>	-
Grünfläche des bebauten Grundstückes Stadtweg, Haus-Nr. 7	4	200 m <sup>5</sup>	800
Rückwärtige Grünbereiche (landwirtschaftliche Flächen) der bebauten Grundstücke Am Siegenberg, Haus-Nr. 3, 5 und 7	4	2.380 m <sup>5</sup>	9.520
Neubaugebiet östlich der Straße AAm Siegenberg≡, versiegelt	0	3.587 m <sup>5</sup>	0
Neubaugebiet, Nutzung als Garten-/Grünland	3,5	3.587 m <sup>5</sup>	12.554,5
Ausgleichsflächen, gestufter Waldaufbau	5,5	5.675 m <sup>5</sup>	31.212,5
RWE-Grundstück	0	15 m <sup>5</sup>	0
<b>Gesamt</b>		<b>24.250 m<sup>5</sup></b>	<b>55.725</b> (100 % vom Ist-Zustand)

<sup>1)</sup> vorhandene schon bebaute Flächen ohne Bewertung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht i. S. d. Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVPG) ist nicht erforderlich, da die in der Anlage 1 (Liste AUVP-pflichtige Vorhaben) zu § 17 UVPG enthaltenen Grenzwerte nicht erreicht werden.

## **7. Bergbauliche Belange**

Das Plangebiet liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerks-Längensfeldern. Außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt der Grundstollen eines der Bergwerksfelder, der sich vom Plangebiet fort nach Südwesten erstreckt. Weitere Eintragungen sind in den den Vertretern bergbaulicher Belange vorliegenden Unterlagen, die aufgrund von Kriegseinwirkungen unvollständig oder verloren gegangen sind, nicht vorhanden. Es wird daher vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein alter, oberflächennaher, den Vertretern bergbaulicher Belange nicht bekannter Grubenbaue hingewiesen. Im Bebauungsplan ist das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist. Sollte bei der Durchführung von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet auf Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivitäten gestoßen werden, ist unverzüglich das Bergamt Recklinghausen, Reitzensteinstraße 28 - 30, 45657 Recklinghausen, zu unterrichten. Für den Fall bergbaulicher Vorbelastung sind besondere Sicherungsmaßnahmen an dem konkreten Standort des Bauvorhabens durchzuführen.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## **9. Lokalklimatische Verhältnisse**

Im Gutachten zum Stadtklima in Siegen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) aus dem Jahre 1993 ist der Siedlungsbereich einschließlich geplanter Neubebauung nicht als lokalklimatisch bedeutsame Fläche aufgeführt. Klimatologisch negative Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

## 10. Immissionsschutz

Die Neubauflächen des Bebauungsplanes werden über die schon vorhandenen Straßen A Stadtweg $\equiv$  und A Am Siegenberg $\equiv$  erschlossen.

Die Wohnbauflächen des Bebauungsplangebietes beginnen in einem Abstand von ca. 70 m von der Oberschelder Straße (L 907). Die Autobahn A 45 - Sauerlandlinie - hat vom Nordostrand des Plangebietes einen Abstand von ca. 720 m. Zwischen A 45 und Bebauungsplangebiet liegen ausgedehnte Waldflächen.

Gewerbebetriebe im näheren Umfeld des Plangebietes mit auf das Plangebiet einwirkenden Betriebsgeräuschen sind nicht vorhanden.

Zur Einschätzung des Einwirkens von Straßenverkehrsgeräuschen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplangebietes wurde durch den RW TÜV Essen ein Lärmgutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - wünschenswert einzuhaltende Lärmwert (Orientierungswert) für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags zwischen 3 und 4 dB(A) unterschritten wird. Der Orientierungswert nachts von 45 dB(A) wird zwischen 1 und 2 dB(A) geringfügig überschritten. Die Überschreitung ergibt sich im Wesentlichen durch den von der A 45 ausgehenden Verkehrslärm.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist eine Empfehlung an den Bauherrn, im eigenen Interesse für ausreichenden Schallschutz zu sorgen. So kann die Einhaltung des Orientierungswertes im Gebäudeinneren bereits durch den heutzutage üblichen Einbau von Fenstern mit Doppelverglasung erreicht werden.

## 11. Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldewesen

Der Anschluss der geplanten Neubebauung an das vorhandene Leitungsnetz ist möglich. Ggf. müssen vorhandene Leitungen verlegt bzw. neu dimensioniert werden.

## 12. Entsorgung der Neubauflächen des Bebauungsplangebietes (Schmutz- und Regenwasser), Erdaushub bei Baumaßnahmen, Müllentsorgung

Die vorhandene Bebauung an der Straße A Am Siegenberg $\equiv$  ist abwassertechnisch erschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden über Mischkanalisation entsorgt. Im genehmigten Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Siegen ist das Neubaugebiet nicht berücksichtigt. Die zusätzlichen Schmutzwassermengen der geplanten Neubebauung können von der vorhandenen Kanalisation aufgenommen werden. Dazu muss ein ca. 180 m langer Kanal in der Straße A Am Siegenberg $\equiv$  verlegt und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung der Neubauflächen ist der § 51 a Landeswassergesetz zu beachten, wonach Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten sind.

Eine diesbezügliche Untersuchung hat ergeben, dass die Wasserdurchlässigkeit des Geländes gegeben ist und keine generellen Gründe vorliegen, welche der Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes ist eine dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser auf den einzelnen Neubaugrundstücken über Rigolen möglich, die am zweckmäßigsten zwischen der Verkehrsfläche Am Siegenberg und der Neubebauung angelegt werden.

Bei einer zu entwässernden Fläche von z. B. 200 m<sup>2</sup> muss zur schadlosen Entwässerung eine Rigole von 8,70 m Länge, 0,80 m Breite und 4,00 m Tiefe hergestellt werden. Der Aufbau einer solchen Entwässerungsanlage ist in der nachfolgenden Prinzipskizze dargestellt.

Die Rigole muss mind. 2,00 m von der Grundstücksgrenze des Nachbarn und wenigstens 6,00 m von unterkellerten Gebäuden entfernt sein, wenn die Unterkellerung nicht wasserdicht ausgeführt wurde. Der Abstand zu unterkellerten Gebäuden lässt sich einhalten. Bei durch die Umlegung entstehenden Grundstücksbreiten von 16,00 m bis 17,00 m lassen sich die Kriterien Rigolenlänge und Abstand zum Nachbargrundstück ebenfalls einhalten.

Die Rigole muss aufgrund der Baugrundbeschaffenheit etwa 2,60 m bis 2,80 m tief in Fels (verwitterter Schluffstein mit Sandsteinanteilen) eingelassen werden. Das von der Straße AAm Siegenberg abzuführende Niederschlagswasser wird zum Teil in die Mischkanalisation eingeleitet; zum Teil versickert es über Regenwassereinfläufe in den Untergrund. Im Zuge des Ausbaues der Straße AAm Siegenberg sollte vorgesehen werden, zweckmäßigerweise das gesamte Niederschlagswasser über die Kanalisation zu entsorgen.

Zur Vermeidung überschüssigen Erdmaterials ist vorrangig ein Massenausgleich anzustreben. Dennoch anfallender überschüssiger Erdaushub ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung wird in der Straße AAm Siegenberg $\cong$  im Bereich der Nahtstelle Wendehammer / Zufahrt zu den bebauten Grundstücken Am Siegenberg Haus-Nr. 15, 16, 18, 20, 24 und 26 für die v. g. Häuser eine Entsorgungsfläche festgesetzt, auf der am Tage der Abfuhr die Müllbehälter / gelben Säcke zu stationieren sind.

### **13. Bodenbelastung und Wasserläufe**

Verdachtsmomente für eine Belastung der Böden des Bebauungsplangebietes durch Altlasten liegen nicht vor.

Am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes - zum Teil auch innerhalb - verläuft ein namenloses Gewässer. Das Gewässer ist teilweise verrohrt und fließt in südwestlicher Richtung in eine Teichanlage. Zur Gewährleistung der naturnahen Entwicklung und zur Unterhaltung des Gewässers ist beiderseits des Wasserlaufes ein 5,00 m breiter Schutzstreifen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen freizuhalten.

### **14. Ordnung des Grund und Bodens**

Die Flächen des Bebauungsplangebietes befinden sich zu rd. 18 % (4.415 m<sup>2</sup>) in städt. Eigentum. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wegeparzellen. Die restlichen Flächen (rd. 19.835 m<sup>2</sup>) sind Privateigentum. Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist gemäß Baugesetzbuch (BauGB) eine Umlegung erforderlich. Ferner können gemäß BauGB auch Maßnahmen wie Ausübung des Vorkaufsrechtes, Grenzregelung oder Enteignung, in Betracht kommen.

### **15. Kosten**

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes betragen voraussichtlich 0,48 Mio. €. Darin enthalten sind der Straßenbau mit Beleuchtung und Begrünung, Ausgleiche für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen und der Kanalbau.

Die Mittel zur Finanzierung der anteiligen öffentlichen Kosten sind im Haushalt der Stadt Siegen bereitzustellen.

Die Kosten für den Bau und den Versiegelungsausgleich der Verkehrsflächen werden durch Erschließungsbeiträge refinanziert.

Ausgleichskosten für die Versiegelung durch Bauflächen entstehen im Bereich der Neubaufächen östlich der Straße AAm Siegenberg $\cong$ . Sie sind, da der Ausgleich auf privaten Grünflächen stattfindet, von den Grundstückseigentümern der Neubaufächen zu tragen.

Die Kosten für den Bau der Rigolen auf den Neubaufächen sind ebenfalls von den Grundstückseigentümern der Neubaufächen zu tragen.

## 16. Städtebauliche Daten

1. Fläche des Geltungsbereiches (Plangebiet)	24.250 m <sup>2</sup>
2. Wohnbauflächen gesamt	11.734 m <sup>2</sup>
a) Wohnbauflächen (Bestand)	4.560 m <sup>2</sup>
b) Wohnbauflächen (Neubaugebiet)	7.174 m <sup>2</sup>
3. Fläche für Versorgungsanlagen (RWE)	15 m <sup>2</sup>
4. Verkehrsflächen mit Standplatz für Müllbehälter und gelbe Säcke und Wirtschaftswege	3.795 m <sup>2</sup>
5. Straßenbegleitgrün	150 m <sup>2</sup>
6. Öffentliche Grünfläche als gärtnerische Anlage	301 m <sup>2</sup>
7. Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen	2.292 m <sup>2</sup>
8. Ausgleichsfläche für Neubauflächen	3.383 m <sup>2</sup>
9. Private Grünfläche	200 m <sup>2</sup>
10. Landwirtschaftliche Flächen	2.380 m <sup>2</sup>
11. Vorhandene Wohneinheiten	ca. 10
12. Wohneinheiten im Bereich der Neubauflächen	ca. 15
13. Mögliche Einwohnerzahl	75 EW (30 vorh.)
Netto-Dichte in WE/ha	20 WE/ha
Netto-Dichte in EW/ha	61 EW/ha



**Hinweis:**

Auf dem an die Straße AAm Siegenberg $\cong$  angrenzenden Westhang hat eine Endnutzung von Waldbeständen stattgefunden. Der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegende Teil des Westhanges bleibt Wald im Sinne des Forstgesetzes und ist durch die Grundstückseigentümer wieder aufzuforsten.

**Gestaltungsvorschriften:**

Gestaltungsvorschriften für das Bebauungsplangebiet sind in einer gesonderten Satzung erlassen.

Siegen, 22.07.2002

Stadt Siegen  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
I. A.

Bearbeitet von :  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Ulrich Thümmeler

Ulrike Rohr

# Erläuterungsbericht

## zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Siegen

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Siegen-Oberschelden Gemarkung Oberschelden Flur 2 und erfasst teilweise die an der Straße AAm Siegenberg≡ gelegenen Flurstücke 23, 24, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 110, 111, 127, 128, 129, 131, 133, 145 sowie das an der Straße AStadtweg≡ gelegene Flurstück 144.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,33 ha.

Als Ergänzung zur Plangebietsbeschreibung ist im nachstehenden Lageplan der Änderungsbereich umgrenzt.

## 2. Planungsanlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der Änderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt und liegt an den Straßen AStadtweg≡ und AAm Siegenberg≡.

Der Plangebietsteil östlich der Straße AAm Siegenberg≡ ist planungsrechtlich dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. In dem am Stadtweg gelegenen Plangebietsteil wurde nach § 35 (2) - Bauen im Außenbereich - ein Wohnhaus zugelassen.

Die Stadt Siegen beabsichtigt, zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern den Plangebietsteil östlich der Straße AAm Siegenberg≡ einer Bebauung zuzuführen. Dazu bedarf es unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung der Aufstellung eines Bebauungsplanes (BP Nr. 315 AAm Siegenberg≡).

Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Beide Planverfahren werden parallel betrieben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen ca. 11 Baugrundstücke.

## 3. Nutzungsänderungen im Gebiet der 45. FNP-Änderung

- a) In dem am Stadtweg gelegenen Plangebietsteil wird in Anpassung an die tatsächliche Nutzung die bisherige Nutzungsdarstellung AFläche für die Landwirtschaft≡ in AAllgemeines Wohngebiet≡ geändert.
- b) In dem östlich der Straße AAm Siegenberg≡ gelegenen Plangebietsteil wird die bisherige Nutzungsdarstellung AFläche für die Forstwirtschaft≡ und AFläche für die Landwirtschaft≡ in AAllgemeines Wohngebiet≡ und AGrünfläche≡ (als Ausgleichsfläche) geändert.  
Die Verwendung der Grünfläche als Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan Nr. 315 AAm Siegenberg≡ (verbindlicher Bauleitplan) geregelt, dessen Aufstellungsverfahren parallel zur Flächennutzungsplanänderung betrieben wird. Eine Darstellung der Grünfläche als Ausgleichsfläche in der Flächennutzungsplanänderung ist daher entbehrlich.

## 4. Landschaftsplanung / Stadtbild

In den vorhandenen Naturraum wird durch das Neubaugebiet östlich der Straße AAm Siegenberg≡ und durch den erforderlichen verkehrsgerechten Ausbau der Straßen AStadtweg≡ und AAm Siegenberg≡ eingegriffen. Dieser Eingriff ist zu bewerten und in dem gesetzlich geforderten Umfang durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um einen artenarmen Fichtenbestand (ca. 12.000 m<sup>5</sup>), der abgeholzt worden ist. Der Straßenausbau erstreckt sich auf unbefestigte Randstreifen, teilweise mit Straßenrandgrün durchsetzt, einige Einzelbäume im Bereich der geplanten Wendeanlage sowie Rasenflächen in der geplanten Verlängerung des Stadtweges.

Der Ausgleich des Eingriffes erfolgt im Plangebiet des Bebauungsplanes in der Weise, dass

- & ein Teil der abgeholzten Fläche durch gestuften Waldaufbau mit Büschen und kleinkronigen Bäumen zum bestehenden Waldrand in höherwertige Pflanzungen umgewandelt wird;
- & auf den Neubaugrundstücken Garten-/Grünland angelegt wird, das mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Die Bilanz aus Ist- und Planzustand ist zu 100 % ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Baulandausweisung und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.

Die Ausgleichsmaßnahmen für das am Stadtweg gelegene Wohnhaus wurden gemäß Auflagen zur Baugenehmigung auf dem Baugrundstück selbst durchgeführt.

Durch die geplante Neubebauung wird die vorhandene Bebauung komplettiert. Das Orts- und Straßenbild wird nicht beeinträchtigt.

## **5. Immissionsschutz**

Gewerbliche Geräuschemissionen wirken auf das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung nicht ein. Hinsichtlich Straßenverkehrsgeräuschen wurde festgestellt, dass die wünschenswert einzuhaltenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - nachts geringfügig überschritten werden. Die erforderliche Kennzeichnung dieser Bereiche geschieht im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan Nr. 315).

## **6. Altlasten**

Verdachtsmomente für eine Belastung der Böden im Plangebiet durch Altlasten liegen nicht vor.

## **7. Bergbauliche Belange**

Das Plangebiet liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerks-Längsfeldern. Von den Vertretern bergbaulicher Belange wird vorsorglich auf das mögliche Vorhandensein oberflächennaher, ihnen nicht bekannter Grubenbaue hingewiesen. Bezüglich des Bergbaues erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung.

## **8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als AUntere Denkmalbehörde und/oder das Westfälische Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu informieren.

Siegen, 22.07.2002

Stadt Siegen  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
I. A.

Bearbeitet von :  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Ulrich Thümmeler

Ulrike Rohr

# Satzung vom der Stadt Siegen

über die örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften) für den Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" in Siegen-Oberschelden

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023) und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 / SGV NW 232) hat der Rat der Stadt Siegen am                      diese örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

## § 1

## Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg".

Zur besseren Übersicht ist in dem nachstehenden Plan innerhalb des Bebauungsplanes der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften mit einer Schraffur gekennzeichnet.

## § 2

### Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 BauO NW.

## § 3

### Allgemeine Anforderungen

Nebenanlagen haben sich unterzuordnen.

## § 4

### Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dächer : Für die Hauptgebäude im Neubaugebiet sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig. Für Garagen und sonstige eingeschossige Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.
2. Dachaufbauten : Dachaufbauten sind mit einer Minstdachneigung von 20° zu versehen. Sie müssen von den Giebelaußenwänden mind. 1,50 m entfernt sein und dürfen nicht bis zum Hausfirst hochgezogen werden.  
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachfläche darf insgesamt 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite betragen.
3. Drempel : Drempel sind nur bis 0,80 m Höhe - gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Unterkante Fußpfette - zulässig.  
Die Fußpfette darf in ihren Abmessungen nicht höher als statisch erforderlich sein.
4. Farbtöne der Dacheindeckung : Bei den geeigneten Dächern ist - außer bei Solar-, Glas- und Gründächern - als Dacheindeckung nur Material der Farbtonung grau und braun zulässig.  
Als Grauton ist mind. lichtgrau nach RAL 7035 oder dunkler, als Brauton ist mind. ockerbraun nach RAL 8001 oder dunkler zu wählen.

- 
5. Bau- u. Fassadengestaltung : Blockhäuserfassaden und Blockhauselemente sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial, Spiegelglas und glänzenden Metallen sind nicht zulässig. Aufgemaltes Fachwerk und aufgeklebte Gliederungen sind nicht zulässig.



## **§ 5**

### **Begrünung, Bepflanzung, Einfriedungen**

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer den Zufahrten, Pkw-Stellplätzen, Wegen und Terrassen zu begrünen.
2. Einfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und als Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, jedoch ist ein ausreichender Bodenabstand von mind. 20 cm einzuhalten, damit die Zäune keine Wanderbarriere für Kleintiere darstellen.  
Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,20 m betragen.
3. An der Nachbargrenze sind geschlossene Terrassenabgrenzungen nur im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge bis zu 4,00 m zulässig. Sie sind mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
4. Ausnahmsweise zulässig sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem natürlichen Gelände zur Abfangung von Geländeunterschieden. Die Mauern sind zu begrünen.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 21 BauO NW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 4 Ziff. 1 - 5

- für die Hauptgebäude andere Dächer als Satteldächer, Walmdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° bzw. im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf auch Flachdächer vorsieht,
- Dachaufbauten mit einer Dachneigung unter 20° vorsieht, bei den Dachaufbauten keinen Abstand von 1,50 m zu den Giebelaußenwänden einhält, diese bis zum Hausfirst hoch zieht und für Dachaufbauten eine Gesamtbreite von über 1/3 der darunter liegenden Außenwandbreite vorsieht,
- höhere Drempele als 0,70 m - gemessen von Oberkante Rohdecke Erdgeschoss bis Unterkante Fußpfette - vorsieht,
- Dacheindeckungsmaterialien in anderen Farbtönen als in Grau- und Brauntönen vorsieht,
- Blockhäuserfassaden und Blockhauselemente, Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial sowie Spiegelglas und glänzenden Metallen, aufgemaltes Fachwerk und aufgeklebte Gliederungen verwendet;

2. entgegen § 5 Ziff. 1 - 4

- die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht begrünt,
- als Grundstückseinfriedungen andere als standortgerechte Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune vorsieht, Maschendrahtzäune nicht in Verbindung mit Hecken und ohne einen ausreichenden Bodenabstand von mind. 20 cm vorsieht und die max. Höhe der Einfriedigungen von 1,20 m nicht einhält,
- Terrassenabgrenzungen an der Nachbargrenze höher als 2,00 m und länger als 4,00 m vorsieht, diese nicht im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung errichtet und nicht mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen begrünt,
- höhere Mauern als 0,60 m über dem natürlichen Gelände vorsieht und diese nicht begrünt.

## § 7

### In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

#### Begründung:

Das Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 315 "Am Siegenberg" östlich der Straße "Am Siegenberg" vervollständigt die dort vorhandene Bebauung, deren Dachlandschaft unterschiedliche Dachformen, wie z. B. Sattel-, Krüppelwalm-, Flach- und versetztes Pultdach mit unterschiedlichen Dachneigungen aufweist. Einige Gebäude sind mit Dachgauben von untergeordneter Bedeutung versehen. Als Dacheindeckung wurde überwiegend graues und braunes Material verwendet.

In unmittelbarer Umgebung des Neubaugebietes dominiert die Dachform Satteldach.

Um die nach dem Bebauungsplan Nr. 315 "Am Siegenberg" mögliche neue Bebauung einzupassen, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen als eigenständige Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da die Dachlandschaft ein entscheidendes Gestaltungselement für ein harmonisches Erscheinungsbild eines Baugebietes - besonders in Hanglage - ist, wurden verschiedene Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Größe und Proportionen von Dachaufbauten sowie Farbtönen der Dacheindeckung getroffen, die den Bauherren einerseits einen individuellen Gestaltungsspielraum lassen, andererseits aber eine einheitliche "Linie" gewährleisten (§ 4 Nr. 1, 2 und 4 der Satzung).

Die Festlegung der zulässigen Drempeelhöhe unterstützt das ortstypische Erscheinungsbild der Wohnhäuser und fixiert die Höhenentwicklung (§ 4 Nr. 3 der Satzung).

Die Gestaltung der Fassaden und besonders Farb- und Materialwahl geben einem Wohngebiet eine prägende Gestaltung. Deshalb wurden Fassadenmaterialien, die in der Siegener Umgebung völlig untypisch sind, ausgeschlossen (§ 4 Nr. 5 der Satzung).

Ein einheitliches Erscheinungsbild - insbesondere der Einfriedung der Vorgärten - fördert den harmonischen Gesamteindruck des Straßenraumes und somit des gesamten Wohngebietes. Darüber hinaus soll der Eindruck eines zusammenhängenden Grünbereiches der privaten Gartenflächen nicht durch unverhältnismäßig hohe Barrieren unterbrochen werden. Aus diesem Grunde wurden Regelungen für die privaten Einfriedungen - auch unter Beachtung der wegen der nahen Waldflächen auftretenden Kleintierwanderung - festgesetzt (§ 5 Nr. 2 der Satzung). Der Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen soll minimiert werden und geschlossene Terrassenabgrenzungen begrenzt werden, um zusammenhängende Grünflächen der Gärten zu ermöglichen und unnötige "Einmauerungen" der Baugrundstücke zu verhindern (§ 5 Nr. 1 und 3 der Satzung). Die Höhe von Mauern und ihr Einsatz auf den Grundstücken wird geregelt, um ein "Zubetonieren" der Grundstücke zu verhindern (§ 5 Nr. 4 der Satzung).

## **VERWALTUNGSVORLAGE**

Geschäftsbereich 4  
Fachbereich 7 / Stadtplanung  
Bearbeitet von: Rainer Brede

Datum  
21.08.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

<b>Bezirksausschuss VI - Eiserfeld</b>	<b>04.09.2002</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>28.10.2002</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>13.11.2002</b>
<b>Rat</b>	<b>27.11.2002</b>

Betreff:

**Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes  
Nr. 323 "Eiserfelder Straße" im Stadtteil Eiserfeld;**

**hier: 1. Auf § 31 GO wird hingewiesen**

**2. Beschluss der Veränderungssperre gemäß § 16 Abs. 1 BauGB  
als Satzung**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Siegen beschließt gemäß § 16 Abs. 1 BauGB die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 323 "Eiserfelder Straße" laut Anlage 2 zur Vorlage als Satzung.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 "Eiserfelder Straße" beschlossen.

Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß und grenzt unmittelbar an die Eiserfelder Straße. Es wird bis auf einige Wohnhäuser sowie einige noch unbebaute Grundstücke gewerblich genutzt. Planungsziel ist es, die gewerbliche Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung der anderen vorhandenen Nutzungen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes hätte eine Bauvoranfrage für einen Lebensmittelmarkt, der der vorhandenen Nutzungsstruktur und dem Planungsziel der Stadt Siegen sowie dem Einzelhandelsentwicklungskonzept widerspricht und die geplante Neuordnung der Ortsmitte Eiserfeld gefährdet, positiv beschieden werden müssen.

Durch den durch die Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 anwendbaren § 15 BauGB konnte die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens bis zum 30.12.2002 zurückgestellt werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 323 nicht bis zum 30.12.2002 rechtsverbindlich sein wird, die Bauvoranfrage nicht zurückgezogen wurde und nach Ablauf des 30.12.2002 positiv beschieden werden müsste und auch weitere Anträge ähnlicher Art im Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen sind, ist es geboten, zur weiteren Absicherung der Planung gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 323 eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Wirkungen der Veränderungssperre sind dem der Vorlage als Anlage 2 beigefügten Satzungstext über die Veränderungssperre zu entnehmen. Dabei ist insbesondere auf die Ausnahmeregelung des Satzungstextes der Veränderungssperre hinzuweisen, die einen generellen "Baustopp" ausschließt (siehe § 2 Satz 2 der Satzung).

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einer Bestandskarte i. M. 1 : 500, die Bestandteil der Satzung ist und in den Sitzungen präsentiert wird, umgrenzt.

Die Veränderungssperre hat gemäß § 17 BauGB zunächst eine Geltungsdauer von 2 Jahren, wobei die Frist um ein Jahr verlängert werden kann.

Für das Vorhaben Lebensmittelmarkt wird hinsichtlich der Geltungsdauer der Veränderungssperre der Zeitraum seit der Zurückstellung bis zum Erlass der Veränderungssperre angerechnet.

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 2002	<input type="checkbox"/> im VerwH 2002	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
--	--	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

In Vertretung

Brune  
Stadtbaurat

### Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Satzungsentwurf der Veränderungssperre

**Anlage 2****S a t z u n g**

**vom                      2002  
der Stadt Siegen über den Erlass  
einer Veränderungssperre für das Gebiet  
des Bebauungsplanes Nr. 323 "Eiserfelder Straße"**

Nach § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) und der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl I S. 2902) hat der Rat der Stadt Siegen am                      nachstehende Veränderungssperre als Satzung beschlossen :

**§ 1**

**Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Das Gebiet der Veränderungssperre liegt im Stadtteil Eiserfeld und grenzt unmittelbar an den Rand der Eiserfelder Straße. Es erstreckt sich von Norden nach Süden vom Gebäude Nr. 290 - Eiserfelder Straße bis zum Gebäude Nr. 306 - Eiserfelder Straße. Im Norden wird das Plangebiet durch den Eiserfelder Bahnhof begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einer Bestandskarte i. M. 1 : 500, die Bestandteil der Satzung ist, umgrenzt und erfasst im Einzelnen die Grundstücke Gemarkung Eiserfeld Flur 8 Flurstücke 19, 21, 36, 37, 257, 259, 263, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 421, 445, 446, 448, 449, 485, 499, 500, 501, 502, 503, 507, 508, 509, 510, 516, 517, 519, 520, 522, 523, 550 tw.

**§ 2**

**Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen**

Für die Grundstücke des in § 1 beschriebenen Geltungsbereiches gilt, dass gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben von der Veränderungssperre nicht berührt, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisherigen ausgeübten Nutzung.

### **§ 3**

#### **In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.