

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

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

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 m² und 700 m², 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 Tredenbergr" 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 Tredenbergr" 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 m² bis 700 m² 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 m² 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 ²
Wohnbauflächen gesamt (WA)	50.621 m ²
davon vorhandene Bebauung	21.130 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	10.576 m ²
Verkehrsfläche Straße	6.768 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	2.759 m ²
Fußwege	974 m ²
Wirtschaftsweg	75 m ²
Grünfläche gesamt	17.929 m ²
Öffentliche Grünfläche gesamt	9.855 m ²
Spielplatz	1.162 m ²

Ausgleichsfläche	8.638 m ²
Private Grünfläche / Streuobstwiese	3.148 m ²
Private Grünfläche / Durchgrünung	4.984 m ²
Versorgungsfläche / Trafo	55 m ²
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 m² 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 begrünten 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 ² x WS 4	3.424 Wertpunkte
Planstraße 2	500 m ² x WS 0	
	50 m ² x WS 5	250 Wertpunkte
	480 m ² x WS 4	1.920 Wertpunkte
	990 m ² x WS 3	2.970 Wertpunkte
Planstraße 3	598 m ² x WS 3	1.794 Wertpunkte
Weißdornhecke	1.335 m ² x WS 6	7.984 Wertpunkte
Feldgehölz	780 m ² x WS 6	4.680 Wertpunkte
Fichten	380 m ² x WS 2	760 Wertpunkte
Fettweide, int.	4.930 m ² x WS 3	14.790 Wertpunkte
Kleingärten m.		
Spalierobst	1.700 m ² 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 ² x WS 3	11.175 Wertpunkte
Frischwiese, i.	7.401 m ² x WS 4	29.604 Wertpunkte

➤ private Baugrundstücke an der Planstraße 2

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

➤ private Baugrundstücke an der Planstraße 3

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

➤ private Baugrundstücke „Am Tredenbergr“

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

➤ private Ausgleichsflächen an Planstr. 2 u. 3

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

➤ private Ausgleichsflächen „Am Tredenbergr“

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

**Gesamtes Gebiet (außerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB)
46.342 m² mit 166.305 Wertpunkten**

Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

Die Erschließung über drei projektierte Planstraßen beansprucht 3.350 m². Hier-
von sind heute bereits ca. 500 m² versiegelt (s. o.). Die öffentlichen Verkehrsflä-
chen im Außenbereich werden durch das Anpflanzen von 20 hochstämmigen
Bäumen auf ca. 500 m² 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 m² 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 m² 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 m². **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 m², auf welchen 14 hochstämmige Obstbäume angepflanzt werden.

Von den verbleibenden privaten 33.743 m² sollen 5.556 m² 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 m² werden überbaut mit einer GRZ = 0,4. Damit ergeben sich $28.186 \times 0,4 = 11.274$ m² als vollversiegelt. Von den restlichen 16.912 m² werden 14.372 m² als strukturreicher Ziergarten mit Wertstufe 3 bilanziert, auf weiteren 2.540 m² 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 ² x WS 0	0 Wertpunkte
Planstraße 2	1.821 m ² x WS 0	0 Wertpunkte
Planstraße 3	573 m ² x WS 0	0 Wertpunkte
20 hochstämm. Bäume	500 m ² x WS 5	2.500 Wertpunkte
Spielplatz (ant. Außenbereich)	440 m ² x WS 3	1.320 Wertpunkte
Weißdornhecke	1.335 m ² x WS 6	8.010 Wertpunkte
Feldgehölz	780 m ² x WS 6	4.680 Wertpunkte
Öff. Wege, unversiegelt, wassergeb. Decke mit Obstbäumen bepfl.	400 m ² x WS 1	400 Wertpunkte
Grünlandfläche, öff.	6.119 m ² x WS 6	36.714 Wertpunkte
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 ² x WS 0	0 Wertpunkte
struktureiche		
Gartenflächen	14.372 m ² x WS 3	43.116 Wertpunkte
Einheim. Bäume und Sträucher	2.540 m ² x WS 5	12.700 Wertpunkte
Neue Streuobst- wiese auf pr. Fl.	5.556 m ² x WS 6	33.336 Wertpunkte
Gesamt private Flächen		89.152 Wertpunkte

**Gesamtes Gebiet (außerhalb des Geltungsbereichs nach § 34 BauGB)
46.342 m² mit 142.776 Wertpunkten**

Gesamtbilanz:

Soll	166.305 Wertpunkte
Planung	142.776 Wertpunkte
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 Tredenbergr" und "Johannes-Spies-Straße" sind außerhalb des Geltungsgebietes 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 Tredenbergr" 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 m² bis 700 m² 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.