

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich 4
Fachbereich 7 / Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Thümmeler

Datum
22.07.2002

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

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

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 zuständigkeithalber 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 m⁵), 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.

Bewertung des Ist-Zustandes			
Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche	Flächenpunkte
Straßen AStadtweg≡, AAm Siegenberg≡ und AOberschelder Straße≡	0	2.425 m ⁵	0
Straßenrandbereiche zum Teil, begrünt	3	1.495 m ⁵	4.485
Wiesenfläche in südl. Verlängerung des Stadtweges	3	240 m ⁵	720
Grünbereich östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11		210 m ⁵	2.500
Grünbereich östl. Stadtweg, angrenzend an abgeholzte Waldfläche	3	420 m ⁵	1.260
Wirtschaftsweg östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11 und in Verlängerung Stadtweg	2	220 m ⁵	440
Bebaute Grundstücke Stadtweg, Haus-Nr. 7 und Am Siegenberg, Haus-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11 ¹⁾	-	4.560 m ⁵	-
Grünfläche des bebauten Grundstückes Stadtweg, Haus-Nr. 7	4	200 m ⁵	800
Rückwärtige Grünbereiche (im FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt) der bebauten Grundstücke Am Siegenberg, Haus-Nr. 3, 5 und 7	4	2.380 m ⁵	9.520
Abgeholzte Waldfläche	3	12.000 m ⁵	36.000
Altes Wasserwerksgebäude und Garage nordöstlich Stadtweg, Haus-Nr. 8	0	85 m ⁵	0
RWE-Grundstück	0	15 m ⁵	0
Gesamt		24.250 m⁵	55.725

¹⁾ vorhandene schon bebaute Flächen ohne Bewertung

Bewertung des Plan-Zustandes			
Biotoptyp	Wertpunkte	Fläche	Flächenpunkte
Straßen AStadtweg≡, AAm Siegenberg≡ und AOberschelder Straße≡	0	3.615 m ⁵	0
Öffentliche Grünfläche als gärtnerische Anlage	3	301 m ⁵	903
Straßenbegleitgrün	2,5	150 m ⁵	375
Wirtschaftswege östl. Am Siegenberg, Haus-Nr. 11 und in Verlängerung Stadtweg	2	180 m ⁵	360
Bebaute Grundstücke Stadtweg, Haus-Nr. 7 und Am Siegenberg, Haus-Nr. 1, 3, 5, 7, 9 und 11 ¹⁾	-	4.560 m ⁵	-
Grünfläche des bebauten Grundstückes Stadtweg, Haus-Nr. 7	4	200 m ⁵	800
Rückwärtige Grünbereiche (landwirtschaftliche Flächen) der bebauten Grundstücke Am Siegenberg, Haus-Nr. 3, 5 und 7	4	2.380 m ⁵	9.520
Neubaugebiet östlich der Straße AAm Siegenberg≡, versiegelt	0	3.587 m ⁵	0
Neubaugebiet, Nutzung als Garten-/Grünland	3,5	3.587 m ⁵	12.554,5
Ausgleichsflächen, gestufter Waldaufbau	5,5	5.675 m ⁵	31.212,5
RWE-Grundstück	0	15 m ⁵	0
Gesamt		24.250 m⁵	55.725 (100 % vom Ist-Zustand)

¹⁾ 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 m² 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 Regenwassereinflüsse 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 m²) in städt. Eigentum. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wegeparzellen. Die restlichen Flächen (rd. 19.835 m²) 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 ²
2. Wohnbauflächen gesamt	11.734 m ²
a) Wohnbauflächen (Bestand)	4.560 m ²
b) Wohnbauflächen (Neubaugebiet)	7.174 m ²
3. Fläche für Versorgungsanlagen (RWE)	15 m ²
4. Verkehrsflächen mit Standplatz für Müllbehälter und gelbe Säcke und Wirtschaftswege	3.795 m ²
5. Straßenbegleitgrün	150 m ²
6. Öffentliche Grünfläche als gärtnerische Anlage	301 m ²
7. Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen	2.292 m ²
8. Ausgleichsfläche für Neubauflächen	3.383 m ²
9. Private Grünfläche	200 m ²
10. Landwirtschaftliche Flächen	2.380 m ²
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 m⁵), 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 Drempehhöhe 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).