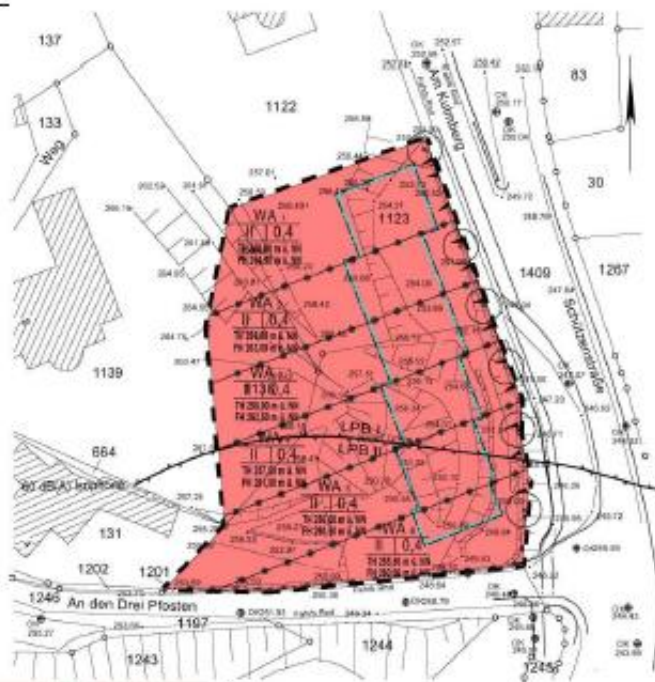


**Universitätsstadt Siegen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Nr. 370 1. Änderung**  
**„Wohnbebauung Ecke Schützenstr. /**  
**An den Drei Pfosten“ in Siegen**

**UNIVERSITÄTSSTADT**  
**SIEGEN**



**Planbegründung**



**Baugenossenschaft Siegerland e.G.**  
Leimbachstraße 14, 57074 Siegen

Tel: 0271-31322-0  
Fax: 0271-31322-22

Stand: 08.09.2016

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 370 der Stadt Siegen „Wohnbebauung Ecke Schützenstraße / An den Drei Pfosten“, 1.Änderung in Siegen Mitte

---

Inhalt Planbegründung	Seite
<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	4
2.3 Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6 Umgebungslärm	6
2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
2.8 Bergbau	8
2.9 Sonstiges	9
<b>3. Planungskonzept</b>	<b>9</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Flächennutzungsplanung	10
3.3 Sonstige Fachplanungen	10
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>11</b>
4.1 Darstellung des Vorhabens	11
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	11
4.3 Städtebauliche Grundlagen	12
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>12</b>
5.1 Nutzung der Grundstücke	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage	12
5.1.3 Bauweise	12
5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2 Verkehr	13
5.3 Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes	13
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	14
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	14
6.3 Verkehr	14
6.4 Ver- und Entsorgung	14
6.5 Natur, Landschaft, Umwelt	15
6.6 Kosten und Finanzierung	15
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>16</b>

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Siegen-Mitte in der Flur 16 der Gemarkung Siegen.

Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen von den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 131 ( An den Drei Pfosten 4) und 1139 (An den Drei Pfosten 8),
- im Norden von der Grundstücksgrenze des Flurstücks 1122 (Am Kulmberg 1),
- im Osten von den Gemeindestraßen „Am Kulmberg“ und „Schützenstraße“,
- im Süden von der Gemeindestraße „ An den Drei Pfosten“.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.372 m<sup>2</sup>.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 246 m und 265 m ü. NN. Das Plangebiet weist in Ost-West-Richtung einen sehr großen Höhenunterschied von nahezu 19 m auf. Die östliche Begrenzung des Plangrundstückes wird durch eine Stützmauer von bis zu 3,50 m Höhe gegenüber dem Straßenraum der Schützenstraße gebildet. In Richtung Westen ragt das Gelände in Form einer Felsnase 8 bis 10 m steil auf. Zwischen Mauerkrone im Osten und dem Fuß der Felsnase im Westen befindet sich eine stark bewegte Geländezone von relativ moderater Geländeneigung. Auch in Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände auf dem Grundstück um bis zu 7 m ab.

### **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Für den größeren Teil des Plangebietes (Flurstücke 130 und 1138) galt der Durchführungsplan Nr. 22 der Stadt Siegen vom 13.09.1961 als übergeleiteter Bebauungsplan. Dieser Plan - erstellt noch vor Erlass des Bundesbaugesetzes auf der Grundlage des Aufbaugesetzes NRW von 1952 - setzte im Bereich der beiden o. g. Flurstücke Reines Wohngebiet, offene Bauweise und ein zulässiges Vollgeschoss fest.

Die Flurstücke 1123, 130 und 1138 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 370, welcher jedoch vom Vorhabenträger nicht umgesetzt wurde. Die Baugenehmigung vom 11.02.2013 wurde auf Antrag des Vorhabenträgers zurückgezogen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370, 1. Änderung der Stadt Siegen soll an dieser Stelle die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer geplanten Wohnanlage - bestehend aus elf gereihten Einfamilienhäusern gemäß zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan schaffen.

Der Durchführungsplan Nr. 22 der Stadt Siegen wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 370, 1. Änderung baurechtlich „überlagert“. Er wird in dem Abschnitt erst wieder gültig, falls der neue Bebauungsplan seine Rechtskraft verlieren sollte. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 370 wird im Zuge der Neuaufstellung aufgehoben.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten zentralen Versorgungs-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Verkehrseinrichtungen der Stadt Siegen um Hauptbahnhof, Unterstadt, Wellersberg und Fischbacherberg. Der Ortsteil Hermelsbach ist ein historisch gewachsener Teil des Siedlungszusammenhanges Alt-Siegens, der die enge Talzone zwischen dem Wellersberg im Osten und dem Heckersberg im Westen einnimmt. Der Hermelsbacher Friedhof am Ende der Schützenstraße bildet den nördlichen Abschluss dieses Siedlungsteiles. Das Wohngebiet "An den Drei Pfosten" - westlich an das Plangebiet anschließend - stellt eine sehr begehrte Siegener Wohnlage dar und ist überwiegend von teils villenartiger Einfamilienhausbebauung geprägt.

Der gesamte Siedlungsteil ist von ausgedehntem, waldreichem Naturraum umgeben, der gleichzeitig ein beliebtes Naherholungsziel der Siegener Bevölkerung darstellt.

Unweit südlich des Plangebietes mündet die Schützenstraße auf die Freudenberger Straße (L 562), die unmittelbar die Verbindung zum Stadtzentrum bzw. zu den westlichen Stadtteilen Siegens und zur Bundesautobahn A 45 herstellt

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen. Östlich benachbart liegt das Gelände einer Privatklinik mit einem bis zu fünf Geschosse umfassenden Behandlungs- und Bettenhaus sowie den zugehörigen Parkplätzen, unmittelbar an der Schützenstraße gelegen.

Südlich an den Einmündungsbereich Schützenstraße / Freudenberger Straße angrenzend befindet sich ein größerer Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung und angeschlossenen Parkeinrichtungen für Gäste, der zusammen mit dem emittierenden Verkehrsband der L 562 mit seinen Auswirkungen bis ins Plangebiet hinein ausstrahlt.

Die westlich anschließenden Wohngrundstücke sind überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern bebaut und im Regelfall mit einem großen, stark durchgrüntem Freiflächenanteil ausgestattet.

Die Bebauung zu beiden Seiten der Schützenstraße besteht überwiegend aus gründerzeitlichen und aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts stammenden Wohngebäuden. Diese treten talseitig zum Straßenraum hin wegen ihrer Dachaufbauten und ihren aufragenden Sockelgeschossen häufig viergeschossig in Erscheinung. Die Nutzung ist überwiegend Wohnen.

## **2.3 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den übergeordneten Hauptverkehrs zug Freudenberger Straße / L 562, der die Verbindung nach Osten in das Stadtzentrum Siegen und an die Stadtautobahn Hüttentalstraße sowie in Richtung Westen nach Freudenberg und zur dortigen Anschlussstelle der Bundesautobahn A45 herstellt.

Das Plangrundstück selbst liegt unmittelbar an den Gemeindestraßen Schützenstraße und An den Drei Pfosten sowie der Straße Am Kulmberg und wird von diesen verkehrsmäßig erschlossen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

### **Elektrizität**

Die Westnetz GmbH als örtlicher Stromversorger stellt die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sicher.

### **Gasversorgung**

Die Erdgasversorgung des Vorhabens kann im Bedarfsfall durch die Siegener Versorgungsbetriebe sichergestellt werden.

### **Trink- und Löschwasser**

Die Wasserversorgung des Plangebietes obliegt ebenfalls den Siegener Versorgungsbetrieben. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher. Dies gilt in gleichem Maße für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen.

### **Abwasser**

In der Schützenstraße verläuft ein ausreichend dimensionierter Mischwassersammelkanal. Es ist beabsichtigt, die Schmutzwasserentsorgung des Vorhabens in diesen Kanal einzuleiten und damit der städtischen Kläranlage zuzuführen.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch an die öffentliche Mischwasserkanalisation An den Drei Pfosten und Schützenstraße angeschlossen. Die Flächen des Plangebietes sind in der genehmigten Kanalnetz bemessung / -planung berücksichtigt.

### **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen.

In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht. So stellt die Firma Unitymedia die Multimediaversorgung des Vorhabens durch Anschluss an das vorhandene Kabelnetz sicher. Zum Angebot zählt ferner die Installation der Hausverkabelung sowie der komplette digitale Kabelanschluss jeder Hauseinheit.

### **Straßenbeleuchtung**

Eine Straßenlaterne ist zu entfernen oder zu versetzen.

## **Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Eventuell anfallende überschüssige Bodenmassen werden auf entsprechend geeignete Deponien verbracht (siehe Punkt 2.9).

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet stellt eine Nutzungsbrache innerhalb des örtlichen Siedlungszusammenhanges dar. Es trägt insbesondere in seinem südlichen Teil deutliche Spuren von ehemaliger Bebauung, von der nur noch Mauer- bzw. Fundamentreste sowie auffällige Geländeüberformungen sichtbar sind. Ansonsten überwiegt eine Busch-, Heister- und Krautvegetation, die sich hier auf dem Wege der Sukzession in den letzten Jahrzehnten etabliert hat.

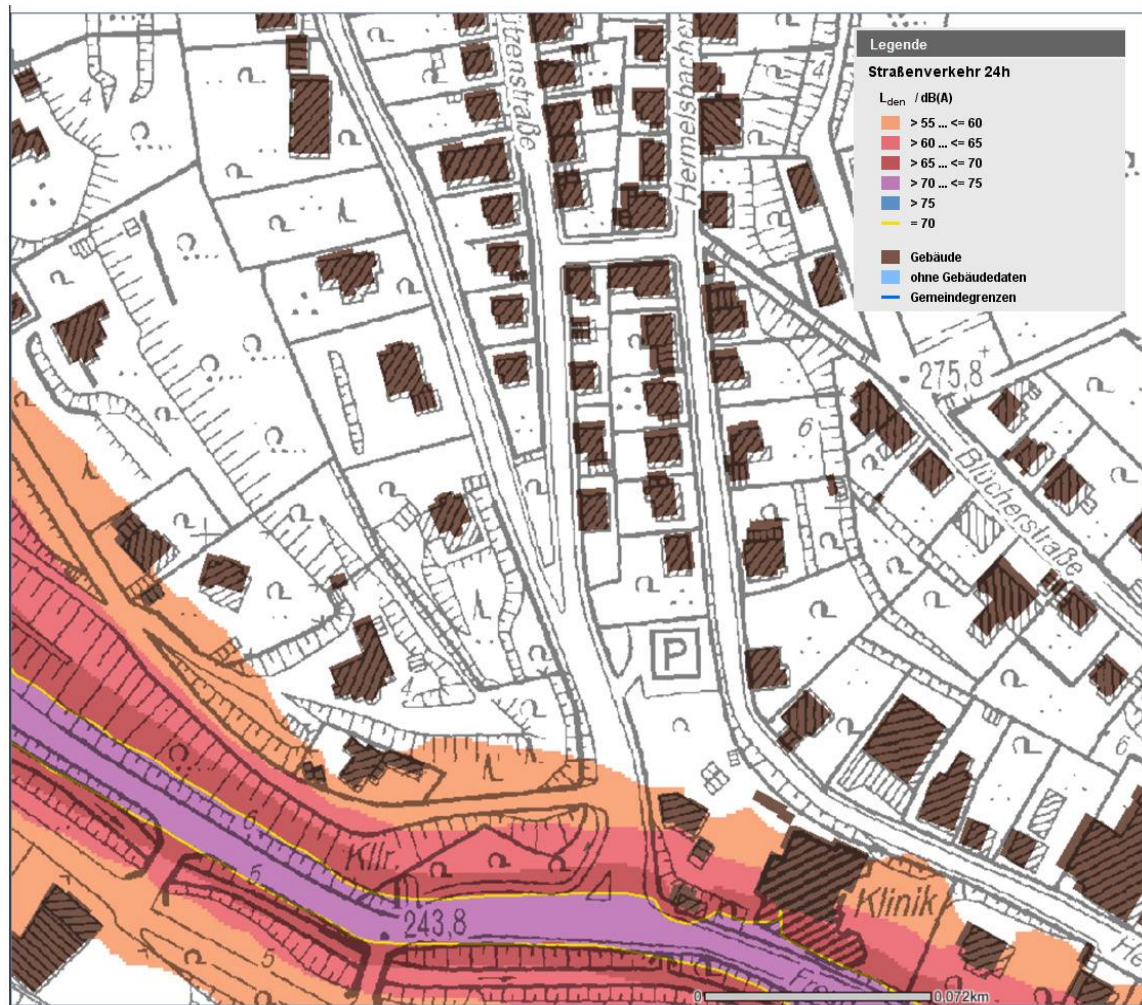
Bei vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Schaffung neuen Baurechtes zum Zwecke der Nachverdichtung auf einer Fläche, für die seit langer Zeit bereits Baurecht besteht. Für Fälle dieser Art sieht das Baugesetzbuch seit einigen Jahren den § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften der §§ 13 und 13 a BauGB ist die Aufstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes gem. §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB im klassischen Sinn entbehrlich. Gleichwohl jedoch sind die relevanten Umweltbelange zu ermitteln und zusammen mit einer entsprechenden Analyse und Bewertung darzustellen, um sie in der verfahrenserforderlichen Abwägung aller Belange entsprechend würdigen zu können. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 370 liegt der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Rainer Backfisch vom Mai 2010 vor, der die örtliche Umweltsituation problemgerecht aufnimmt. Die in dieser Untersuchung getroffenen Aussagen und Empfehlungen sind trotz ihres Alters (6 Jahre) nach wie fachlich zutreffend, da sich die Standortbedingungen im Plangebiet in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert haben. Insofern bestehen keine Bedenken, wenn der landschaftspflegerische Fachbeitrag auch als Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im laufenden Verfahren herangezogen wird. Ein Gebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nicht betroffen. Bundesnaturschutzrechtliche Eingriffsregelungen kommen hier nicht zur Anwendung (§ 18 Abs. 2 und 3 BNatSchG).

## **2.6 Umgebungslärm**

Bei der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen jeweils den Baugebieten entsprechende Orientierungswerte für den Lärmbeurteilungspegel zugeordnet. So gilt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 45 dB(A), deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit einem WA-Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.



Das Plangebiet liegt in einem vorbelasteten Bereich, geprägt von vorhandener Umgebungsbebauung und bestehenden Verkehrswegen in einer Art Gemengelage. Hier lassen sich die genannten Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht vollständig einhalten. Dies ist auch in Bezug auf das Plangebiet der Fall. Die Umgebungslärmkarte der Stadt Siegen zeigt, dass das Plangebiet in seinem südlichen Teil zu etwa einem Viertel seiner Fläche in einem Bereich liegt, in welchem - ausgehend von den Verkehrslärmemissionen der Freudenberger Straße - ein 24-Stunden-Tageswert von 55 bis 60 dB(A) ermittelt wurde.



Quelle: Lärmkarten NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb sowie in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Siegen als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

## 2.8 Bergbau

Die Informationen zum Thema bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet waren anfangs sehr widersprüchlich. Zunächst liegt eine ältere Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, vom 12.07.2005 zu einem Vorgängerprojekt auf gleichem Grundstück vor, in welchem diese mitteilt, dass nach den dort vorliegenden Unterlagen im Rahmen der erloschenen Bergbauberechtigung „Consolidation Walther“ kein Bergbau im Bereich des Grundstücks umgegangen sei. Aufgrund dieser bereits erloschenen Bergbauberechtigung sei daher mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Grundstück nicht zu rechnen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 370 teilte dann zunächst die Barbara-Rohstoffbetriebe GmbH als Rechtsnachfolger der ehemaligen Bergbaugesellschaft mit, dass das Plangebiet über dem Feld „Consolidation Walther“ liege und dass ihr Rechtsvorgänger in unmittelbarer Nähe bergbauliche Arbeiten durchgeführt habe und wies ergänzend darauf hin, dass dieser Stollen als Luftschutzstollen ausgebaut worden sei. Außerdem wies der Betrieb darauf hin, dass im Umfeld von Siegen Uraltbergbau umgegangen ist. Bei Antreffen von Relikten des Bergbaues ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, unter der Rufnummer 02931/823931 bzw. 0172/2322270 unverzüglich zu unterrichten.

Ebenfalls im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Bau GB führte die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, aus, dass das Plangebiet über dem auf Eisen-, Blei- und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Consolidation Walther“ liege. Ferner wurde angemerkt, dass das Plangebiet zusätzlich über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Siegen-Süd“ der TRACTO-Technik GmbH & Co.KG liege.

Auf den Widerspruch in Ihren beiden Stellungnahmen angesprochen gab die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, dann eine weitere Stellungnahme vom 22.12.2010 ab, in welcher sie nunmehr abschließend zu folgendem Ergebnis ihrer Prüfung kommt:

„Die Tagesöffnung `Stollenmundloch` des ehemaligen Bergwerkes `Walther` wurde in der Örtlichkeit eingemessen. Die Kennziffer für diese sog. `Tagesöffnung des Bergbaues` lautet 3430 / 5638 / 001 TÖB. Die Koordinaten in UTM (ETSR`89) lauten R = 32430206 H = 5637074. Die Lagegenauigkeit beträgt ca. 5m. In der Örtlichkeit ist eine Mauerung zu erkennen. Durch die örtlich Einmessung erfährt der Stollenverlauf gegenüber der hier vorhandenen `Siegerländer Gangkarte` eine Lageänderung in südwestlicher Richtung.

Das Stollenmundloch befindet sich etwa 30 m südwestlich außerhalb der Bebauungsgrenze. Der hinter dem Stollenmundloch in nordwestliche Richtung aufgehende Stollen befindet sich ebenfalls außerhalb der Bebauungsplanflä-



che, nach derzeitigen Erkenntnissen etwa 20 m südwestlich der Bebauungsplangrenze. Nördlich des Stollenmundloches (ca. 9 m) ist in dem hier vorhandenen Situationsriss der ehemaligen `Grube Walther` ein `Pingenfeld` dokumentiert. Der Abstand Pingenfeld gegenüber der südwestlichen Bebauungsplangrenze beträgt hier 15 m. Ob der im Jahr 1899 angefertigte Situationsriss des ehemaligen Bergwerkes „Walther“ sämtliche bergbaulichen Aktivitäten dokumentiert, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

Weitere Erkenntnisse bezüglich Ausbau, Geometrie und Sicherung der Tagesöffnung bzw. des sich anschließenden Stollenverlaufs sind hier nicht bekannt.“

Hieraus entwickelte die Bezirksregierung Arnsberg die Empfehlung, im Rahmen des Verfahrens oder vor Durchführung der Baumaßnahmen in die entsprechend vorhandenen Unterlagen Einsicht zu nehmen und über die bergbauliche Situation zu informieren. Diese Empfehlung wird aufgegriffen. Vor Beginn der Baumaßnahmen wird der Vorhabenträger Einsicht in die Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg beantragen.

In Bezug auf das Erlaubnisfeld auf Erdwärme „Siegen-Süd“ teilte die Firma TRACTOTECHNIK aus Lennestadt mit, dass im Einwirkungsbereich von bis zu 200 m unter der vorhandenen Erdoberfläche keine Einwirkung auf das Erlaubnisfeld Erdwärme gegeben sei. Bei einer Entscheidung für eine erdwärmebasierte Energieversorgung des Bauvorhabens lägen hier besonders günstige Bedingungen vor.

## **2.9 Sonstiges**

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Falls jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Siegen-Wittgenstein zu verbringen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebietes Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegen.

Im Plangebiet liegt zwar - nachzeitigem Erkenntnistand - keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung kann eine Kampfmittelbelastung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

## **3. PLANUNGSBEDINGUGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Wie bereits dargestellt, war der südliche Teilbereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 370 bereits Bestandteil des bestehenden Durchfüh-

rungsplanes Nr. 22 "An den Drei Pfosten". Die hier seit jeher geltenden Festsetzungen sind so bisher nicht verwirklicht worden. Es gab in der Vergangenheit mehrere Versuche, das Grundstück zu bebauen. So gab es eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1989 für eine terrassenartige Wohnanlage auf dem Grundstück, die sich über fünf Geschossebenen hinweg erstreckte. Das Vorhaben wurde nicht verwirklicht. Es gab einen positiv beschiedenen Vorbescheid Az. 1269-12-01 vom 21.08.2012 sowie eine Baugenehmigung Az. 1926-12-01 vom 11.02.2013. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 370 wurden acht Reihenhäuser mit Tiefgarage geplant. Die Planung wird vom Vorhabenträger nicht umgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370, 1. Änderung der Stadt Siegen soll nunmehr das Baurecht für eine der stadträumlichen Situation und der Lage im Stadtgefüge angemessene Bebauung schaffen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der dementsprechend im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Bestimmungen nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden soll.

Entsprechend entfällt die formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie der Umweltbericht nach § 2 a BauGB. Gleichwohl bleibt es allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung. Insofern ist der Planbegründung der landschaftspflegerische Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Rainer Backfisch vom Mai 2010 vor, in welchem in welchem die im Plangebiet anzutreffenden Umweltbelange (Schutzgüter) sowie die Auswirkung der Planung auf sie dargelegt werden. Die in dieser Untersuchung getroffenen Aussagen und Empfehlungen sind trotz ihres Alters (6 Jahre) nach wie vor fachlich zutreffend, da sich die Standortbedingungen im Plangebiet in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert haben. Insofern bestehen keine Bedenken, wenn der landschaftspflegerische Fachbeitrag auch als Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im laufenden Verfahren herangezogen wird.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Siegen stellt den Bereich des Plangebietes vollständig als Allgemeines Wohngebiet dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Darstellung auf und setzt dementsprechend als Art der baulichen Nutzung vollflächig Allgemeines Wohngebiet fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370, 1. Änderung wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bereits mehrfach erwähnte Durchführungsplan Nr. 22 sieht für die Fläche Reines Wohngebiet vor und ist in diesem Punkt somit nicht deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Siegen. Insofern setzt sich die Neuplanung wie schon der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370 über diese (Alt-) Planung hinweg.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 370, 1. Änderung überdeckt nach Erlangung der Rechtskraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 22 und sein Festsetzungsinhalt tritt damit für die Dauer seiner Gültigkeit an deren Stelle.

### **3.3 Sonstige Fachplanungen**

Im Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 370, 1. Änderung sowie in dessen unmittelbarer näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Darstellung des Vorhabens**

Auf dem topografisch schwierigen Grundstück von 2.370 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sollen elf Einfamilienreihenhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die Gebäude schließen mit einem Satteldach ab.

Die elf Hauseinheiten verfügen jeweils über einen separaten Hauseingang unmittelbar von der Schützenstraße aus. Die Häuser weisen drei Geschossebenen auf. Sie verfügen über förderfähige Wohnflächen von jeweils 102 m<sup>2</sup>, mithin 1122 m<sup>2</sup> gesamt.

Die Gärten sind zur ruhigen, der Straße abgewandten Seite in Richtung Südwesten ausgerichtet. Das natürliche Geländegefälle wird durch die Gebäude aufgefangen. Die Gartenebene liegt zwei Geschosse oberhalb der Eingangsebene. Die Gartenflächen haben in Gebäudenähe ein relativ ebenes Profil, während am Westrand des Grundstückes der steil ansteigende Geländeverlauf beibehalten wird. Diese Fläche soll in ihrer zukünftigen Ausgestaltung ihren naturnahen Charakter beibehalten. Neu angelegte Böschungen zwischen den Häusern und der südlich angrenzenden Straße an den Drei Pfosten werden bepflanzt.

Die Grundfläche des Gesamtgebäudekomplexes beträgt 576 m<sup>2</sup>. Der umbaute Raum beläuft sich auf ca. 6.374 m<sup>3</sup>.

Die Gesamtanlage wird mit einem integrierten Farbkonzept als Einheit gestaltet. Ein kombiniertes Außenraum- und Bepflanzungskonzept soll den hochwertigen Gesamteindruck der Anlage bis zur Fertigstellung abrunden.

Die Gebäude werden energetisch optimiert und halten die Anforderungen der aktuellen EnEV ein.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde. Die Planungskonzeption ist darin in Form von Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen verdeutlicht.

### **4.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung hat zum Ziel, auf der vorhandenen Nutzungsbrache durch eine stadtstrukturell angepasste wie siedlungsgerechte Neubebauung innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und damit in sehr zentraler und verkehrsgünstiger Lage zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Siegener Kernraumes beizutragen. Das Vorhaben soll einen hochwertigen Gesamteindruck vermitteln und gleichzeitig der besonderen räumlichen Situation gerecht werden.

Die Ecksituation Schützenstraße / An den Drei Pfosten markiert die Eingangssituation sowohl für das bergaufwärts liegende, teilweise villenartig bebaute Wohngebiet "An den Drei Pfosten" als auch für den Bereich des gewachsenen Ortsteiles Hermelsbach im weiteren Verlauf der Schützenstraße und seiner Nebenstraßen. Da es sich hier um einen zentralen Siedlungsbereich im Spannungsfeld zwischen Wohnen, Gewerbe und Freiraum mit gewissen Anzeichen eines städtebaulichen Umbruches handelt, ist eine städtebaulich ordnende Hand gefordert.

Die Bebauung hat den Anspruch, den Straßenraum der Schützenstraße an dieser Stelle eindeutig zu fassen, indem eine deutliche Bauflucht vorgegeben wird.

### 4.3 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes		2.372 m <sup>2</sup>
-----		
davon	Nettoland WA	2.372 m <sup>2</sup>
	Überbaubare Grundstücksfläche:	
	WA 1-6	618 m <sup>2</sup>
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche:	1.754 m <sup>2</sup>

## 5. PLANINHALT

### 5.1 Nutzung der Grundstücke

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird dabei in insgesamt sechs Teilgebiete (WA 1 bis 6) unterteilt. Die Teilgebiete unterscheiden sich dabei in der Höhe der baulichen Anlagen. Hier sind - abweichend vom Zulässigkeitskatalog des §4 BauNVO - jedoch ausschließlich Wohngebäude zulässig.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Wohngebäude dürfen in Folge des Topographieverlaufes lediglich zwei Vollgeschosse aufweisen.

Für jedes der sechs Teilgebiete wird eine Höhenlage der baulichen Anlagen separat definiert. Diese Werte orientieren sich eng am Architekturentwurf der Bebauung und stellen sicher, dass der Gebäudekörper in seinem Verlauf entlang der Schützenstraße auch in seiner Höhe gestaffelt und an den Geländeverlauf angepasst ist. Die max. Firsthöhe ist jeweils auf NN bezogen.

### **5.1.3 Bauweise**

Auf die Festlegung der Bauweise wird verzichtet, da diese zum Erreichen des Zieles einer nutzungs- und lagegerecht angepassten Bebauung nicht erforderlich ist. Die Baugrenzen definieren den Baukörper in ausreichendem Maße.

### **5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchgängig mit Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich relativ eng am Bauentwurf des Vorhabens und gestatten nur einen geringen weiteren Gestaltungsspielraum.

## **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet enthält keine Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Zufahrten zu den Stellplätzen vor den Häusern sowie den integrierten Garagen erfolgen unmittelbar von der Schützenstraße aus.

Die vorgelagerten Stellplatzmarkierungen im Straßenraum entfallen, die derzeitigen Sperrflächen im Straßenraum werden zukünftig vom Vorhabenträger als Pflasterfläche gestaltet.

## **5.3 Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes**

Die Vorbelastungen des Plangebietes in Bezug auf den Umgebungslärm - vor allem an seinem südlichen Rand - lassen sich durch aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Schallemissionen der Freudenberger Straße wegen der Straßeneinmündung der Schützenstraße kaum wirksam beeinflussen. Es bleiben daher allein Maßnahmen des passiven Schallschutzes. Hier ist als Hauptmaßnahme die Gebäudestellung zu nennen. Der Gesamtbaukörper ist der Lärmquelle "Freudenberger Straße" gegenüber so angeordnet, dass seine Schmalseite in Richtung Immissionsquelle zeigt. Hierdurch wird nur die Südseite der Wohneinheit 1 der Lärmeinwirkung unmittelbar ausgesetzt. Die anderen Wohneinheiten liegen im Schallschatten des Hauses 1 und sind dadurch ungleich geringer betroffen, so dass für sie auf besondere schallschützende Maßnahmen verzichtet werden kann.

Die Südseite von Haus 1 weist keine Fenster in drei Geschossebenen auf. Der Grundriss ist so gestaltet, dass keine Schlafräume mit ihren notwendigen Fenstern in Richtung der Schallimmissionsquelle gerichtet sind. Zur Gewährleistung von verträglichen Wohnbedingungen im Einwirkungsbereich des Umgebungslärms von bis zu 60 dB(A) im Tagesmittel wird daher festgesetzt.

Nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, Dächer, etc.) von Schlafräumen müssen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße aufweisen.

## Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen (gem. Tab. 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich LPB	Maßgebl. Außenlärmpegel db(A)	Resultierendes erforderl. Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in DB
I	Bis 55	30
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45
VI	76-80	50

Vorgenannte Schalldämmmaße in Abhängigkeit vom Außenlärm gelten grundsätzlich nur für schutzwürdige Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind.

Die geforderten Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich I und II werden mit üblicher Isolierverglasung, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich ist, erreicht, wenn man grundsätzlich Massivbauweise voraussetzt.

Der Nachweis der Einhaltung der vorgegebenen Schalldämmmaße kann im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

## **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da das Plangebiet selbst bisher eine Nutzungsbrache darstellt und völlig ohne Nutzung ist, entfaltet die Planung diesbezüglich keine Wirkungen. Beachtenswerte Auswirkungen auf die benachbarten Wohngrundstücke sind ebenfalls nicht zu erwarten, denn weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind durch das Vorhaben in einer erkennbaren Weise berührt. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden elf Hauseinheiten verursachen, wird keine Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen.

Alle sonstigen Auswirkungen der Planung bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten zu erwarten und zu tolerieren ist.

### **6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die durch diesen Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Siegen ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

### **6.3 Verkehr**

Nach Durchführung der Planung ist im Plangebiet allenfalls mit einer minimalen Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen.

Die beampelte Kreuzung Freudenberger Straße / Schützenstraße ist ebenso wie der gesamte Bereich der Schützenstraße ohne weiteres in der Lage, den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leistungsmedien.

Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungssystem (Mischsystem) führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung.

#### **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnbebauung Ecke Schützenstraße / An den Drei Pfosten" in Siegen, Flur 16 (Alt-Siegen), werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Unabhängig von der bisher bereits grundsätzlich bestehenden Bebaubarkeit des Gebietes aufgrund bestehenden Baurechtes werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevanten Arten in erheblichem Maße betroffen.

Mit dem Belassen von naturnahen Strukturen entlang der westlichen Grenze des Gebietes sowie der Planung von der benachbarten Bebauung in Dimension, Form- und Farbgebung angepassten Reihenhäusern wird den bestehenden Verhältnissen in möglichst weitgehendem Maße Rechnung getragen.

Auf Veranlassung einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zum rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 370 wurden speziell die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Plangebiet untersucht. Nachdem die Ordnungsbehörde der Stadt Siegen im Herbst 2010 durchgesetzt hatte, dass aus Verkehrssicherungsgründen nahezu der gesamte restliche Gehölzbestand des Grundstückes gefällt werden musste, sind hier auch keine dauerhaften Lebens- und Brutstätten planungsrelevanter Tierarten mehr zu erwarten. Aus diesem Grunde sind auch vertiefende Kartierungen / Erfassungen entsprechender Arten oder Artengruppen unterblieben, da keine weiterführenden Ergebnisse - über diejenigen des Frühjahrs 2010 hinaus (siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag) - zu erwarten waren (vgl. Gemeinsame Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010, S. 7).

Nachträglich wurde im Verfahren aufgrund der Stellungnahmen der unteren Landschaftsbehörde und des NABU e.V. vom 19.07.-05.09.2016 noch eine Untersuchung auf Besiedlung des Grundstückes mit der geschützten Reptilienart Schlingnatter (*Coronella austriaca*) vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch vorgenommen, das Vorkommen der Art wurde ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten



Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

Ein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. Ausgleichsregelung der §§ 18 - 20 BNatSchG ist nicht erforderlich, da das bestehende Baurecht bereits ein Wohngebiet vorsieht (§ 1 a Abs. 3, letzter Satz).

Die Belange des Artenschutzes gemäß §39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechtes an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Vorhabenträger.

Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, städtebauliche und landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechtes).

Die Stadt ist - da die Erschließung des Gesamtgebietes bereits im Ist-Zustand als gesichert angesehen werden muss - nicht gezwungen, zusätzliche tiefbauliche Maßnahmen durchzuführen. Hausanschlusskosten gehen zu Lasten des Bauherrn und privaten Investors.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist alleine der Vorhabenträger (Baugenossenschaft Siegerland e.G.) verantwortlich. Die Durchführung des Vorhabens wird auf eine Investitionssumme von 2,5 Mio. € veranschlagt. Der Vorhabenträger bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel sowie Fördermittel des Landes NRW auf.

## **7. Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) - 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), BGBl III, 213-1-6

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256/SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)

Das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NRW) Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S.185)