

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 248 "Steimel"
im Stadtteil Siegen-Obersetzen

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in den Stadtteilen Siegen-Obersetzen, Flur 5 und 6, bzw. zu einem geringen Teil in Siegen-Niedersetzen, Flur 1.

Es hat eine Größe von 6,7 ha und wird wie folgt begrenzt :

Im Süden von den südlichen Grundstücksgrenzen Gemarkung Niedersetzen Flur 1 Flurstücke 869, 870, 582, der Glabacher Ecke sowie den Grundstücksgrenzen Gemarkung Obersetzen Flur 5 Flurstücke 555, 363 und 508 (Sonnenstraße). Die Sonnenstraße zwischen Schulgrundstück und Setzetalstraße liegt innerhalb des Plangebietes.

Im Westen durchschneidet die Plangebietsgrenze das Grundstück Gemarkung Obersetzen Flur 5 Flurstück 576 in nördlicher Richtung und verläuft dann entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 229, 21, 239, 240, 237. Sie durchschneidet das Flurstück 5 sowie die Steimelstraße in nordwestlicher Richtung und verläuft dann weiter entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flur 6 Flurstücke 276 und 138 (Wegeparzelle).

Im Norden bilden die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 5 Flurstück 388 sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung nördlich der Steimelstraße die Plangebietsgrenze.

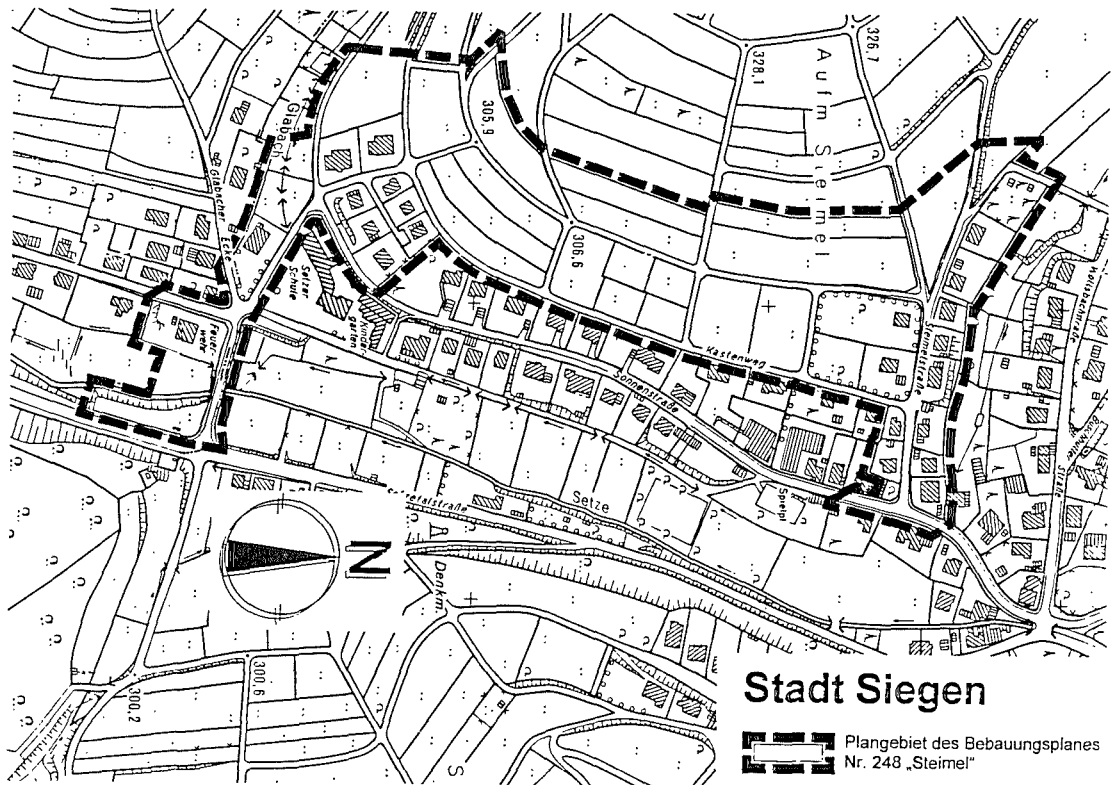
Die hier vorhandenen Gebäude liegen somit innerhalb des Plangebietes. Eine Teilfläche der Sonnenstraße (Einmündungsbereich der Steimelstraße in die Sonnenstraße) liegt ebenfalls innerhalb des Plangebietes.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung östlich des Kastenweges, wobei die vorhandene Wohnbebauung Flur 5 Flurstücke 472, 53, 573 südlich der Steimelstraße zwischen Sonnenstraße und Kastenweg innerhalb des Plangebietes liegt.

Die vorhandene Wohnbebauung Sonnenstraße 32 - 46 liegt ebenfalls innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Plangebietsgrenze verläuft in diesem Bereich entlang der östlichen Straßenbegrenzung der Sonnenstraße.

Das Plangebiet ist im nachstehenden Lageplan umgrenzt.



2. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Siegen hat im Jahre 1983 im Bereich des Steimelhanges in Siegen-Obersetzen die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der die Schaffung von ca. 530 Wohneinheiten ermöglichen sollte.

Die damals von Engpässen und Defiziten auf dem Wohnungsmarkt gekennzeichnete Situation hat sich mittlerweile u. a. durch den Abzug der militärischen Streitkräfte und dem damit verbundenen Freiwerden von Wohngebäuden entspannt. Gleichwohl ist die Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser in allen Lagen von Siegen ungebrochen und ein Defizit an "guten" Wohnlagen feststellbar.

Besondere Bedeutung bekommt diese Einschätzung aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Siegen zwischen 1980 und 1995 in der Region (Kreis Siegen-Wittgenstein / Olpe) die größten Bevölkerungsverluste hinnehmen musste, während die Umlandgemeinden Bevölkerungszunahmen zu verzeichnen hatten. Zu dieser Entwicklung hat u. a. das verstärkte Engagement der Nachbargemeinden zur Schaffung attraktiver Wohngebiete geführt.

Da im Ort selbst zeitnah keine Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können und Baulücken innerhalb von Obersetzen dem Wohnungsmarkt nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, soll durch Bebauung eines Teilbereiches des Steimelhanges westlich des Kastenweges zur Bedarfsherstellung und als Bestandsergänzung ein Wohngebiet geschaffen werden.

Wichtige Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Grundschule, sind in unmittelbarer Nähe des Neubaugebietes vorhanden. Darüber hinaus besteht ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Spielflächen in Form eines Spielplatzes für Kleinkinder, eines Bolzplatzes sowie der Nutzung des Schulhofes der Grundschule außerhalb der Schulzeiten. Wünschenswerte Nahversorgungseinrichtungen sind derzeit weder in Obersetzen noch in Niedersetzen vorhanden.

Die weitergehenden Versorgungseinrichtungen sind auch mit dem ÖPNV zu erreichen und im ca. 4 km entfernten Siedlungsschwerpunkt Siegen-Geisweid vorhanden.

3. Darstellung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) und Flächennutzungsplan (FNP)

Das Bebauungsplangebiet ist im GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg als Wohnsiedlungsbereich sowie im wirksamen FNP der Stadt Siegen als Allgemeines Wohngebiet (WA), Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) und Grünfläche dargestellt.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan erfasst neben einigen bebauten Bereichen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen "Steimelstraße", "Sonnenstraße" und "Kastenweg" einen ca. 3 ha großen noch unbebauten Bereich des Steimelhanges. Dieser Bereich ist nach Osten und Süden hin ausgerichtet und steigt von 285 m ü. NN mit einer Neigung von 17 - 20 % bis auf 311 m ü. NN an.

Die Integrierung der bereits bebauten Bereiche entlang der o. g. Erschließungsstraßen ist erforderlich, um den evtl. notwendig werdenden Ausbau dieser Straßen hinsichtlich ihrer zukünftigen Erschließungsfunktion zu gewährleisten.

Der Bereich der Neubauf Flächen besteht aus Glatthaferwiesen und Weidelgras-Weißklee-Weiden. In einem kleinen Teilbereich sind Feuchtwiesen und bachnahe Hochstaudengesellschaften anzutreffen.

Der gesamte Steimelhang ist aus klimatischer Sicht für die Bildung von Kaltluft und den Abfluss der Kaltluftstöße von Bedeutung.

5. Bebauung

Das Neubaugebiet (westlich des Kastenweges) wird als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt, das in Anlehnung an die angrenzenden vorhandenen Gebäudestrukturen mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern bebaut werden kann. Ein kleiner Bereich südlich der Sonnenstraße wird aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung und der schmalen Grundstücksverhältnisse zweigeschossig festgesetzt. Insgesamt können auf ca. 45 Baugrundstücken etwa 70 Wohneinheiten für ungefähr 210 Einwohner errichtet werden.

Die bebauten Flächen südlich bzw. nordwestlich der Sonnenstraße sowie nördlich und südlich der Steimelstraße werden ebenfalls als WA-Gebiet mit einer Bebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Für die vorhandene Bebauung wird entsprechend des Bestandes eine max. eingeschossige bzw. zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um eine einheitliche Nutzungsstruktur der WA-Gebiete sicherzustellen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen begrenzt.

Auf die Festsetzung eines zusätzlichen öffentlichen Spielplatzes kann verzichtet werden, da die dörfliche Siedlungsstruktur (71 EW/ha) ausreichend Freiflächen für spielende Kinder vorweist. Darüber hinaus gewährleisten die bestehenden Spielplätze im gewachsenen Ortsteil eine ausreichende Versorgung an öffentlichen Spielflächen für den gesamten Ortsteil.

Der Bereich Glabacher Ecke / Schützenwiese wird entsprechend der hier bestehenden Nutzung als "Fläche für den Gemeinbedarf / Feuerwehr" festgesetzt.

Um ein zu großes Bauvolumen bzw. eine zu große Baumasse zu verhindern, wird die GFZ im eingeschossigen Bereich auf 0,6 festgesetzt. Im zweigeschossigen Bereich wird die GFZ auf 1,2 festgesetzt.

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

Örtliche Bauvorschriften werden in einer gesonderten Satzung nach § 86 BauO NW erlassen.

6. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Setzetalstraße.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses des Rates der Stadt Siegen erfolgt die innere Erschließung unter dem Gesichtspunkt einer möglichst gleichmäßigen Verteilung der Verkehrsströme. Im Süden des Plangebietes wird die Straße an die Sonnenstraße und im Norden an die Steimelstraße angebunden.

Die Sonnenstraße muss zu diesem Zweck zwischen der Schule und dem Einmündungsbereich in die Setzetalstraße verkehrsgerecht ausgebaut werden. Eingriffe in private Grundstücksflächen werden erforderlich.

Im Norden wird die durch das Neubaugebiet geführte Erschließungsstraße an die Steimelstraße angebunden. Von hier aus erfolgt die Erschließung über das vorhandene Straßennetz.

Die Steimelstraße muss zu diesem Zweck entsprechend ausgebaut werden, was in Teilbereichen geringfügige Eingriffe in bereits bebaute Grundstücke erforderlich macht.

Ein Teilbereich des Neubaugebietes (ca. 5 Baugrundstücke) wird über den vorhandenen Kastenweg erschlossen, der zu diesem Zweck auf einer Länge von 125,00 m ab Einmündung in die Steimelstraße als verkehrsberuhigter Bereich (4,00 m Breite) ausgebaut wird und in einer Wendefläche endet.

Die Straßenfläche für die Erschließung der Neubauflächen wird als verkehrsberuhigter Bereich mit 6,50 m Breite festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Einmündungsbereiche Steimelstraße und Sonnenstraße einschl. Kurvenbereich, die als Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche neben den gemischten Fahrbahn-/Gehwegflächen gemäß den Empfehlungen für Erschließungsstraßen (EAE) pro 4 Wohneinheiten jeweils 1 Parkplatz für Besucher und Lieferanten an geeigneter Stelle anzulegen ist.

In den verkehrsberuhigten Bereichen sollen 20 Einzelbäume gepflanzt werden, die als Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen sind.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Gebiet des Steimelhanges setzt sich im Ist-Zustand aus Gold- und Glatthaferwiesen, Ackervegetation, Brachflächen, Gebüsch und Gehölzbeständen zusammen.

Im Jahre 1993 wurde ein Fachbüro damit beauftragt, das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplangebietes "Steimel" hinsichtlich seiner ökologischen Eignung für eine beabsichtigte Bebauung zu überprüfen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der westliche Bereich des Steimelhanges für eine Bebauung ungeeignet ist, da es sich hier um ökologisch wertvolle Bereiche handelt (gemäß § 20 c Bundesnaturschutzgesetz gefährdete Biotope/mit dem Umland vernetzte Nahrungsbiotope/Gebüsche und Feldgehölze).

Diese Einschätzung des Gutachters hat zur Reduzierung der Wohnbauflächen geführt.

Der vorliegende Entwurf nimmt nur den Teil des Steimelhanges in Anspruch, der laut Aussage des Gutachtens "zur Wohnbebauung aus landschaftsökologischer Sicht" geeignet ist.

Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der sich aus Glatthaferwiesen und Ackerflächen zusammensetzt.

Gleichwohl wird durch eine Bebauung des Gebietes in den vorhandenen Naturraum eingegriffen.

Dieser Eingriff ist so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Um den Eingriff zu ermitteln, wurden die vorhandenen Biotoptypen (Glatthaferwiesen, Ackerflächen) anhand einer mit dem Kreis Siegen-Wittgenstein abgestimmten Biotoptypenwertliste bewertet.

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen :

- Auf den Grundstücken wird Garten-/Grünland angelegt, das mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, wobei hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen von einer max. 50 % Versiegelung einschl. Terrassen, Wege und Garagenzufahrten ausgegangen wird.
- Am westlichen Rand des Neubaugebietes werden als Übergang in den ökologisch wertvolleren Bereich des Steimelhanges die mit A₁ und A₂ bezeichneten Grünflächen (insgesamt 8.000 m²) als Obstwiese angelegt. Hierbei dienen die in der als A₂ bezeichneten privaten Grünfläche festgesetzten Maßnahmen dem Ausgleich der Versiegelung durch Wohnbauflächen in dem festgesetzten WA₁-Gebiet.
Die in der als A₁ bezeichneten öffentlichen Grünfläche festgesetzten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Versiegelung durch Verkehrsflächen.
- Im Bereich der Verkehrsflächen der inneren Erschließung werden insgesamt 20 Einzelbäume angelegt.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Ausgleich von 85 % erreicht.

Angeichts der Tatsache, dass es bislang keine wissenschaftlich abgesicherten Kriterien für ein bestimmtes korrektes Bewertungsmodell gibt und dass die Funktionsstörungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes, die durch die vom Plan ermöglichten Eingriffe bewirkt wurden, grundsätzlich nicht vollständig - auch nicht wertgleich - beherrschbar sind, werden unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Beschaffung von neuen Wohnbauflächen (S. 2, Punkt 2 der Begründung) die Belange des Umweltschutzes in ausreichender Weise gewürdigt.

Ein rein mathematisches Ausgleichsdefizit von 15 % ist in Abwägung zwischen den Belangen "Schaffung von Wohnbauflächen" und den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft vertretbar.

Darüber hinaus liegen Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Solaranlagen sowie die Regenwassernutzung, im Interesse eines jeden umweltbewussten Bauherrn / Investors. Diese Maßnahmen wurden nicht in die vergleichende Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen miteinbezogen.

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

8. Bergbauliche Belange

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Siegen ist im Bereich des Bebauungsplangebietes kein Bergbau umgegangen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die "Untere Denkmalbehörde" unverzüglich zu informieren.

10. Lokalklimatische Verhältnisse

Bei dem Bereich des Steimelhanges handelt es sich laut Gutachten zum Stadtklima in Siegen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) aus dem Jahre 1993 um ein Kaltluftgebiet. Die produzierte Kaltluft kann von hier aus in die tiefer gelegenen Siedlungsbereiche abfließen und dort die lufthygienische Situation durch Zufuhr von frischer Luft verbessern.

Aus Gutachtersicht ist zur Vermeidung erheblicher Nachteile für Alt-Ober-setzen eine deutliche Reduzierung der ausgewiesenen Wohnbaufläche (Stand 1993) erforderlich - ohne gleichzeitige Verdichtung und Erhöhung der Bebauung.

Der Empfehlung des Gutachtens wird durch die Reduzierung der Bauflächen gefolgt.

Durch die festgesetzte niedrige Bebauung (eingeschossig) ist nur eine geringe Bremswirkung und Verwirbelung der in die Tallage abfließenden Kalt-Frischluff zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die tiefer gelegene Bebauung sind somit aus klimatologischer Sicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Westlich der Sonnenstraße - ca. 45 m Luftlinie vom zukünftigen Baugebiet entfernt - befindet sich eine gewerbliche / industrielle Nutzung (der Metallverarbeitung und eine Tischlerei) sowie in ca. 160 m Entfernung die eher schwach befahrene Setzetalstraße.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes ist vom RW TÜV Essen ein Gutachten über Geräuschimmissionen erstellt worden.

In der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden in Abhängigkeit von der Gebietsausweisung die folgenden Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung genannt, wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gilt :

Orientierungswerte

Gebiet		tags dB(A)	nachts dB(A)
Reines Wohngebiet	WR	50	40 / 35
Allgemeines Wohngebiet	WA	55	45 / 40
Mischgebiet / Dorfgebiet	MI / MD	60	50 / 45
Gewerbegebiet	GE	65	55 / 50

Die Tageszeit beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr; die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Geräuschemissionen durch Kfz-Verkehr

Pegelbestimmend ist die innere Erschließungsstraße des Neubaugebietes. Die Geräusche des Straßenverkehrs auf der Hauptverkehrsstraße im Tal (Setzetalstraße) sind zwar auch im Plangebiet wahrnehmbar, jedoch liegt der Straßenverkehr mit seinem Immissionsanteil wesentlich unter den Orientierungswerten.

Geräusche gewerblicher Anlagen

Westlich der Sonnenstraße existieren mit einer Tischlerei sowie einem Metall verarbeitenden Betrieb zwei Gewerbebetriebe, die bei der Bewertung der Geräuschemissionen im Plangebiet mitberücksichtigt wurden.

In beiden Betrieben ist Nachtarbeit nicht zulässig.

Durch die Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe kommt es nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A).

FAZIT:

Maßnahmen planerischer Art gegenüber den Gewerbegeräuschen und Straßenverkehrsgläuschen sind nicht erforderlich.

Luftschadstoffimmissionen

Bezüglich der Luftschadstoffimmissionen kann aufgrund der vorhandenen Gelände- und Gebäudestruktur und im Vergleich mit anderen Baugebieten, die ähnliche Strukturen aufweisen, davon ausgegangen werden, dass die seit dem 01.07.1998 geltenden Konzentrationswerte der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe Benzol, Ruß und NO² (Stickstoffdioxid) nicht überschritten werden. An dieser Immissionssituation dürfte sich auch durch den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 verbundenen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr nichts ändern. Es kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die Konzentrationswerte nicht überschritten werden.

12. Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldewesen

Die Versorgung der schon bebauten Bereiche des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen ist durch vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Die geplanten Neubauf Flächen können an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden, wobei ggf. vorhandene Leitungen verlegt bzw. neu dimensioniert werden müssen.

Eine Gasversorgung existiert derzeit in Siegen-Obersetzen nicht. Es bestehen Planungen, die in naher Zukunft realisiert werden sollen. Somit ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Realisierung des Neubaugebietes auch die Gasversorgung sichergestellt sein wird.

13. Entsorgung des Neubaugebietes (Schmutz- und Regenwasser)

Die Grundstücke des Neubaugebietes sind für die Ortslage Nieder- und Obersetzen nach dem genehmigten Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Siegen bei der Bemessung des Kanalnetzes einbezogen.

Der genehmigte ZAP sieht für Siegen-Obersetzen die Entwässerung im Trennsystem vor (Schmutz- und Niederschlagswasser werden getrennt entsorgt), wobei das anfallende Niederschlagswasser aus den derzeit bebauten Gebieten über städt. Regenwasserkanäle in den Setzebach eingeleitet wird.

Die vorhandenen Einleitungserlaubnisse sind auf der Grundlage des ZAP erteilt worden und umfassen mit ihren Einzugsgebieten den Bereich des Bebauungsplanes.

Aus ökologischen Gründen - Zielsetzung des § 51 a Landeswassergesetz einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung -, aber auch unter dem Gesichtspunkt, die Einleitung von zusätzlichen Wassermengen in den Setzebach möglichst auf ein Minimum zu reduzieren, wurde eine gutachterliche Untersuchung der hydrologischen und wasserwirtschaftlichen Bedingungen zur Einschätzung von Versickerungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet in Auftrag gegeben.

Diese gutachterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zu empfehlen ist.

Dieses Untersuchungsergebnis wird auch durch Gespräche mit Anwohnern des Kastenweges untermauert, die von Wasseraustritten aus dem Hang bei starken Regenfällen berichten.

Um negative Auswirkungen auf das unterhalb des Kastenweges liegende vorhandene Wohngebiet auszuschließen, wird von einer generellen Versickerung des Niederschlagswassers im Neubaugebiet "Steimel" Abstand genommen.

Die zusätzlichen Niederschlagswassermengen aus dem Neubaugebiet müssen somit ebenso wie die Wassermengen aus den derzeit bereits bebauten Gebieten über städt. Regenwasserkanäle in den Vorfluter (Setzebach) eingeleitet werden.

Diese zusätzliche Einleitung darf nach Auskunft des Kreises Siegen als zuständige Wasserbehörde sowie dem Staatlichen Umweltamt zu keiner Erhöhung des Hochwasserabflusses der Setze führen.

Ein entsprechender Nachweis bezüglich der zu erwartenden Regenwassermengen wurde seitens eines freischaffenden Ingenieurbüros erbracht. Aufgrund dieser Berechnungen hält sowohl der Kreis Siegen als auch das Staatliche Umweltamt eine Regenrückhaltung derzeit für nicht erforderlich.

Sollte das Bebauungsplangebiet Steimel mit zusätzlichen Bauflächen erweitert werden, sind entsprechende Maßnahmen zu prüfen.

Es kann erforderlich sein, dass bei Neubauten auf talseitigen Grundstücken Schmutzwasser über Hebeanlagen der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden muss.

Überschüssiger Bodenaushub, anfallender Bauschutt und Hausmüll werden auf den Erd- bzw. Mülldeponien des Kreises Siegen-Wittgenstein gelagert.

14. Bodenbelastung

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

15. Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen des Neubaugebietes (einschl. Ausgleichsflächen) befinden sich zu rd. 27 % (10.800 m²) in städt. Eigentum. Die restlichen Flächen (rd. 29.500 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.

16. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes betragen 2,5 Mio. DM. Darin enthalten sind Straßenneubau mit Beleuchtung und Begrünung, Ausgleiche für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen sowie der Kanalbau (ohne Auswechslung bzw. Neudimensionierung vorhandener Kanäle).

Grunderwerb sowie Ausbaurkosten für notwendig werdende Erweiterungen vorhandener Verkehrsflächen sind in den Kosten nicht enthalten.

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 werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt oder über eine noch zu erfassende Satzung gem. § 135 c BauGB refinanziert.

17. Städtebauliche Daten

1.	Fläche des Geltungsbereiches (Plangebiet)	67.039 m ²
2.	Wohnbauflächen gesamt	42.432 m ²
	a) Wohnbauflächen (Bestand)	13.593 m ²
	b) Wohnbauflächen (Neubaugebiet)	28.839 m ²
3.	Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	1.420 m ²
4.	Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	10.554 m ²
	a) Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand + evtl. Erweiterungen - Steimelstraße / Kastenweg bis Wendehammer / Wirtschaftswege)	6.250 m ²
	b) Öffentliche Verkehrsfläche (Neuplanung einschl. Wendehammer Kastenweg, Teilfl. Sonnenstraße)	4.304 m ²
5.	Private Verkehrsfläche (Wohnweg / Kastenweg)	1.169 m ²
6.	Ausgleichsflächen (A ₁) für öffentliche Verkehrsflächen	2.000 m ²
7.	Ausgleichsflächen (A ₂) für überbaubare Flächen	6.078 m ²
8.	Private Grünfläche (ohne Ausgleichsflächen)	3.114 m ²
9.	Wasserwirtschaftliche Flächen	
	a) Offenes Bachbett des Setzebaches	216 m ²
	b) Offenes Bachbett des Glabaches	56 m ²

Wohneinheiten (WE)	- Bestand	ca.	31
Wohneinheiten (WE)	- Neubaugebiet	ca.	68
Wohnbauflächen	- Bestand		13.593 m ²
Wohnbauflächen	- Neubaugebiet		28.839 m ²
Einwohnerzahl	- Bestand	ca.	93
Einwohnerzahl	- Neubaugebiet	ca.	204
Netto-Dichte (WE / ha)	- Bestand	ca.	22 WE / ha
Netto-Dichte (WE / ha)	- Neubaugebiet	ca.	24 WE / ha
Netto-Dichte (EW / ha)	- Bestand	ca.	68 EW / ha
Netto-Dichte (EW / ha)	- Neubaugebiet	ca.	71 EW /ha

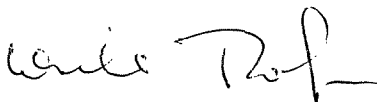
Gestaltungsvorschriften

Für das Bebauungsplangebiet soll eine separate Satzung gemäß § 81 BauO NW mit Gestaltungsvorschriften parallel zum Bebauungsplan erlassen werden.

Siegen, 26.09.2001

Stadt Siegen
Fachbereich 7 / Stadtplanung
I. A.

Aufgestellt und bearbeitet:



Ulrike Rohr



Klaus Stutte