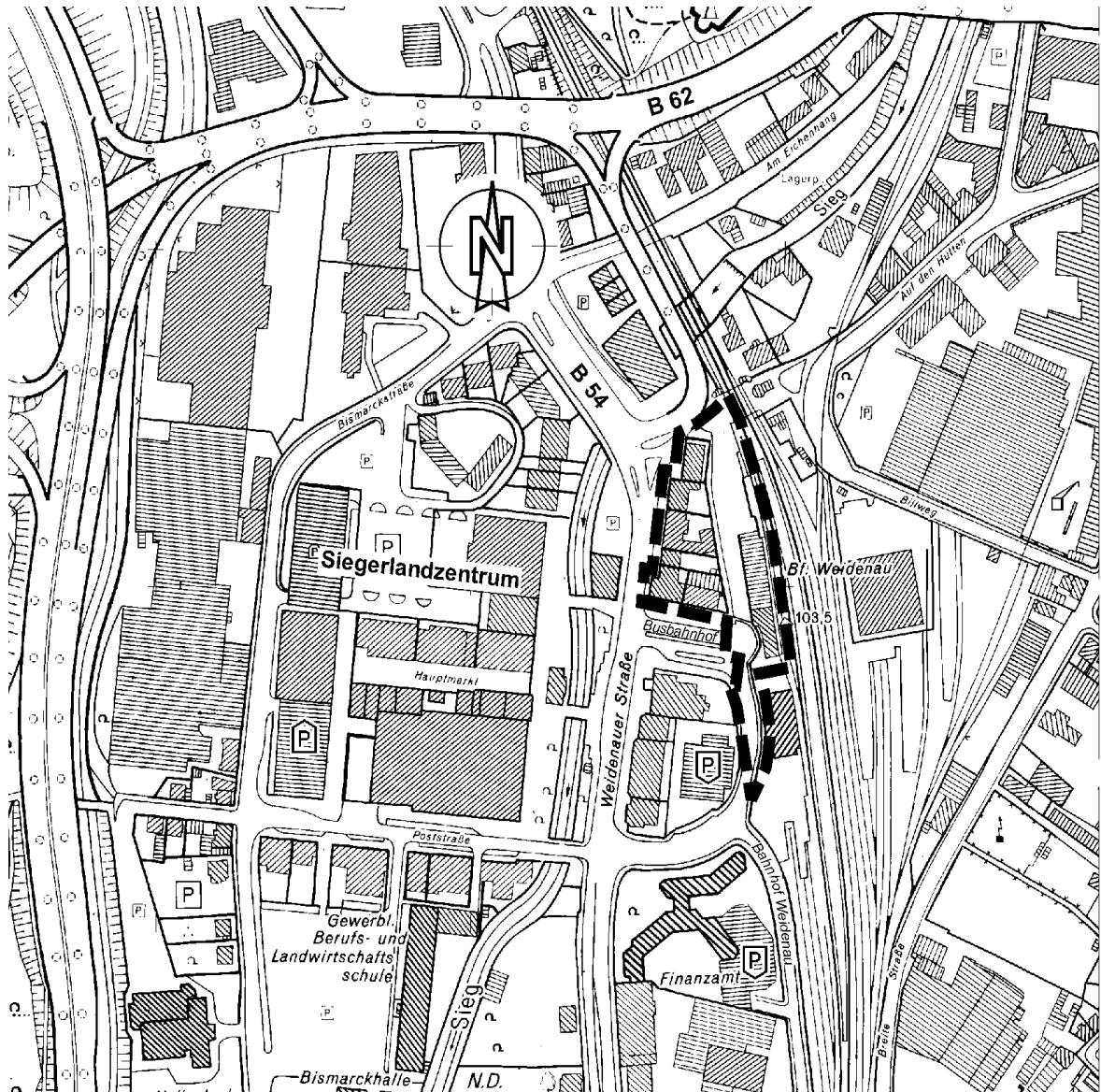


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 358 "Weidenauer Straße / Bahnhof Weidenau" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) der Stadt Siegen im Stadtteil Weidenau

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weidenau, Gemarkung Weidenau Flur 10 und 14, nordöstlich des Busbahnhofes und gegenüber dem Weidenauer Einkaufszentrum (Siegerlandzentrum). Es hat eine Größe von ca. 0,8 ha und ist im nachstehenden Lageplan umgrenzt dargestellt.



2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB (Wiedernutzbarmachung einer aufgegebenen Bahnliegenschaft) und kann daher im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Danach ist der Bebauungsplan von der Pflicht zur Durchführung der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ausgenommen. Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist nicht erforderlich; von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB) kann und soll abgesehen werden. Ferner wird von den Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 BauGB), der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 BauGB) und der Überwachung bzw. dem Monitoring (§ 4 BauGB) abgesehen. Auch begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

3. Ausgangssituation, Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine höhergeschossige, zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof hin ausgerichtete, geschlossene Bebauung mit Geschäftshäusern, die in den oberen Geschossen auch Wohnungen aufweisen. Im Erdgeschoss der Geschäftshäuser befinden sich ein Betrieb für Orthopädie und Schuhtechnik, ein Optiker, ein Laden für Fußpflegebedarf, die Filiale einer Bank, eine Änderungsschneiderei, zwei Frisörbetriebe, ein Imbiss, eine Gaststätte und eine Eisdiele mit Außennutzung zum Busbahnhof hin. Die Straßenrandbebauung bildet ein erhaltenswertes, geschlossenes, gestalterisches Ensemble aus der Phase des Wiederaufbaues nach dem 2. Weltkrieg.

Rückwärtig an die Bebauung grenzen ehemalige, zum Teil bebaute Flächen der Deutschen Bahn AG mit aufstehendem Güterschuppen und Dienstgebäude. Über Gestattungsverträge mit der Deutschen Bahn AG wurde das Areal bisher auch für Stellplätze der anfangs genannten Geschäftshäuser sowie als Gehwegfläche (Gestattungsvertrag zugunsten der Stadt Siegen) entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Geschäftshäuser von der Öffentlichkeit genutzt. Ferner nutzte der Radverkehr die Flächen als Hauptroute von Siegen nach Netphen. Außerdem wurden über die Flächen eine Tiefgarage und eine ebenerdige Garage nahe der Wendeanlage der Straße "Bahnhof Weidenau" erschlossen und der Hausmüll entsorgt. Der nördliche Teil des Plangebietes erfasst einen Teilbereich der Straße "Bahnhof Weidenau". Dieser Teil der Straße befindet sich auf einer Fläche der Deutschen Bahn AG.

Mittlerweile sind die Flächen aus dem Bahnrecht entlassen und verkauft worden (Freistellung der Flächen mit Verfügung vom 06.02.2007). Der Käufer der ehemaligen Bahnliegenschaft führt seit Ende 2008 in Abstimmung mit der Stadt Siegen einen umfassenden Umbau der vorhandenen Gebäude mit Erweiterung und Umnutzung zu gewerblichen Zwecken und Wohnzwecken durch. Gegebenenfalls kommen später noch Büro- und Einzelhandelsnutzungen hinzu.

Im Rahmen der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen sollen die Erschließung der beiden Garagen geregelt werden und so viele Stellplätze angelegt werden, dass neben der eigenen Nutzung auch Stellplätze für die vorhandenen Geschäftshäuser angemietet werden können. Der Hausmüll kann durch Abstellen der Müll- und Papiertonnen und gelben Säcke an der Weidenauer Straße entsorgt werden. Die für die Allgemeinheit wichtigen Nutzungen "Gehweg" und "Radverkehr" wurden mit Gestattungsvertrag vom 30.07.2009 zwischen der Stadt Siegen und dem Eigentümer der ehemaligen Bahnliegenschaft dahingehend geregelt, dass die Grundstücke Gemarkung Weidenau Flur 10 Flurstücke 319 - 321 als Geh- und Fahrradweg für die Öffentlichkeit auf einer 6,50 m breiten Fahrgasse für Stellplätze mitgenutzt werden können.

Ziel der Stadt Siegen ist es, die ehemaligen Bahnflächen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einer neuen Nutzung und / oder Bebauung zuzuführen und damit das Bahnhofsumfeld im Stadtteil Weidenau zu verbessern.

Unter Berücksichtigung der Nutzung und der Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung soll sich auf den ehemaligen Bahnflächen im Rahmen einer Kerngebietenutzung eine mehrgeschossige (mind. zweigeschossige) Bebauung entwickeln können, wobei in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 a "Zentrum" und seiner 13. Änderung bestimmte Arten von Nutzungen sowie verschiedene Arten baulicher und sonstiger Anlagen ausgeschlossen werden sollen (weitere Erläuterungen siehe Punkt 5. "Festsetzungen des Bebauungsplanes" der Begründung).

4. Darstellung im Flächennutzungsplan, vorhandenes Planungsrecht

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen ist das Plangebiet als Kerngebiet sowie Siedlungsschwerpunkt und das Gebäude der ehemaligen Güterabfertigung mit direkt angrenzenden kleineren Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 840 m² als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die Festsetzung dieses Bereiches im Bebauungsplan als Kerngebiet ist - auch in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg, Bezirksplanungsbehörde - als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Die ehemaligen Flächen für Bahnanlagen liegen nach der Abgrenzungssatzung der Stadt Siegen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Der mit Geschäftshäusern bebaute Bereich liegt im Plangebiet des seit dem Jahre 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 a "Zentrum" und seiner 2., 4. und 13. Änderung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 a und seiner 2., 4. und 13. Änderung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 358 "Weidenauer Straße / Bahnhof Weidenau" ersetzt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof ausgerichteten bebauten Grundstücke werden - wie schon im Bebauungsplan Nr. 10 a - als Kerngebiet gem. § 7 BauGB festgesetzt.

Die entlang ihrer östlichen Grundstücksgrenzen gelegenen ehemaligen Bahnflächen werden ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen für Stellplätze mit anzupflanzenden Einzelbäumen festgesetzt und der Möglichkeit eines Gehrechtes für die Allgemeinheit als Verbindung zu einer möglichen neuen Bahnunterführung belegt. Die per Gestattungsvertrag abgesicherten Nutzungen "Gehweg" und "Radverkehr" gehen im Norden in den auf städtischen Flächen festgesetzten Geh- und Fahrradweg über.

Der Teilbereich der Straße "Bahnhof Weidenau" wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Das Kerngebiet des Bebauungsplanes Nr. 358 wird hinsichtlich zulässiger Wohnnutzung unter Beachtung schon vorhandener Wohnnutzung und des Immissions-schutzes im Städtebau als von der Art der Nutzung her gegliedertes Kerngebiet (MK1 - 3) festgesetzt.

Aufgrund des positiven "Belebungseffektes" durch Wohnungen in Kerngebietenbereichen und vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, die u. a. durch die vorhandenen Wohnungen in den Obergeschossen des Kerngebietes zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof hin geprägt wird, werden dort (MK1-Kerngebiet) Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Im rückwärtigen angrenzenden Kerngebietsteil (MK2-Kerngebiet und Hofffläche der vorgelagerten Bebauung) ist keinerlei Wohnnutzung zulässig.

Im MK3-Kerngebietsteil (ehemalige Flächen für Bahnanlagen) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Wohnungen bzw. kann allgemeine Wohnnutzung zugelassen werden. Beantragt und genehmigt sind Studentenwohnungen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Betriebe mit Sex-Darbietungen sowie Sex-Shops sind nicht Bestandteil der vorhandenen Nutzungsstruktur des Kerngebietes. Sie sollen auch zukünftig nicht zulässig sein, da - wie die Erfahrung zeigt - gerade ihre Ansiedlung im Bahnhofsumfeld nicht zu dessen Verbesserung beiträgt und außerdem die Gefahr besteht, dass die vorhandene Nutzungsstruktur destabilisiert bzw. aufgelöst wird.

Discotheken sind ebenfalls nicht Bestandteil der vorhandenen Nutzungsstruktur. Sie sind insbesondere für die im Kerngebiet erwünschte Wohnbevölkerung ein starker Störfaktor und sollen daher auch nicht zulässig sein.

Tankstellen sind in die vorhandenen Nutzungsstrukturen nicht in sinnvoller Weise zu integrieren und sind daher im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 a.

Für die nur zum Busbahnhof hin ausgerichtete vorhandene geschlossene Bebauung wird die max. Anzahl der Vollgeschosse mit sechsgeschossig und eine geschlossene Bauweise aus dem Bebauungsplan Nr. 10 a "Zentrum" übernommen, wobei eine mind. vier- bis max. sechsgeschossige Bebauung festgesetzt wird.

Für die zur Weidenauer Straße hin ausgerichtete vorhandene geschlossene Bebauung einschl. des zum Busbahnhof ausgerichteten Eckhauses wird zu ihrer Erhaltung (siehe auch Punkt 3. "Ausgangssituation" der Begründung) statt der im Bebauungsplan Nr. 10 a festgesetzten max. viergeschossigen Bebauung eine mind. drei- bis max. viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, wobei in Verbindung mit der festgesetzten Traufhöhe (zwingend) die Dachgeschosse als Vollgeschoss zählen dürfen. Dies berücksichtigt die in den Dachgeschossen vorhandene und auch weiterhin gewünschte Wohnnutzung und ermöglicht auch Erweiterungen. Im Bereich der Hofflächen wird statt der im Bebauungsplan Nr. 10 a festgesetzten max. eingeschossigen Bebauung eine max. zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der ehemaligen Bahnflächen (MK3-Gebiet) wird eine mind. zwei- und max. viergeschossige Bebauung in abweichender Bauweise festgesetzt, die darin besteht, dass Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden können. Da zur gegenüberliegenden Bebauung (Wohn- und Geschäftshäuser an der Weidenauer Straße) eine bis zu 80 m lange maximal viergeschossige Gebäudefront entstehen kann, wird - um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der gegenüberliegenden Bebauung sicherzustellen - auch eine maximale Gebäudehöhe über NHN festgesetzt.

Staffelgeschosse sind im gegliederten Kerngebiet nicht zulässig.

Als Grund- und Geschossflächenzahl werden - bis auf den Bereich des MK2-Kerngebietes - die Höchstwerte des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Grundstücksflächen des MK2-Kerngebietes erfassen im Ist-Zustand bereits z.T. begrünte Innenhofbereiche von Gebäuden mit Wohnnutzung. Die Begrünung von Innenhöfen trägt zur Wohnqualität in Innenstadtbereichen bei. Um die bisher "freiwillige" Begrünung der Innenhofbereiche abzusichern, wird im MK2-Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, d. h. 60 % bzw. max. 80 % bei einer zulässigen Überschreitung gem. § 17 BauNVO dürfen von baulichen Anlagen einschl. Zufahrten überdeckt werden. Für die restlichen 20 % der Grundstücksflächen, die frei bleiben müssen, wird festgesetzt, dass sie zu begrünen und mit Sträuchern bzw. - wenn die Größe es erlaubt - auch mit Bäumen zu bepflanzen sind. Als Geschossflächenzahl wird der Höchstwert des § 17 BauNVO festgesetzt.

Bei der zur Weidenauer Straße hin ausgerichteten vorhandenen geschlossenen Bebauung einschl. des auch zum Busbahnhof ausgerichteten Eckhauses handelt es sich um eine gut erhaltene und auch weiterhin erhaltenswerte dreigeschossige, geschlossene Bauzeile aus den 50er Jahren mit einheitlichem Erscheinungsbild und durchgehender Traufhöhe. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Eigentümer der Gebäudezeile zu deren Erhalt motiviert werden. So werden neben Baulinien, der festgesetzten zwingenden Anzahl der Vollgeschosse auch eine gemeinsame Traufhöhe und Firstrichtung festgesetzt und in einer zum Bebauungsplan gehörenden Satzung über Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschriften) Festsetzungen hinsichtlich Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Drempel, Dacheindeckung und Farbtöne, Bau- und Fassadengestaltung sowie über Werbeanlagen getroffen.

6. Boden, kriegsbedingte Altlasten, Immissionssituation, bergbauliche Belange

Das Plangebiet selbst ist nicht im Altlastenverdachtsflächenverzeichnis der Stadt Siegen verzeichnet.

Östlich des Plangebietes befindet sich das als altlastenverdächtige Fläche erfasste Areal der Fa. Hamaico. Das Areal der Firma und das Bebauungsplangebiet ist durch die Trasse der Deutschen Bahn AG voneinander getrennt. Die auf dem Areal vorhandenen geringfügigen Bodenverunreinigungen beeinflussen das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 358 "Weidenauer Straße / Bahnhof Weidenau" nicht.

Im Rahmen von Erdarbeiten im Juni 2010 wurden auf dem ehemaligen Bahnareal (Gemarkung Weidenau Flur 10 Flurstücke 318, 319, 320, 321) im Plangebiet des Bebauungsplanes künstliche Auffüllungen mit Schlacken, Aschen, Ziegelbruch und Kohleresten angetroffen. Die chemische Analytik des Auffüllungsmaterials ergab für die Feststoffparameter erhöhte Schadstoffgehalte an Kupfer und Arsen. Bei der Überprüfung der Eluatparameter lagen die Schadstoffgehalte unter den Bestimmungsgrenzen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht konnte aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte und der auch zukünftig vorhandenen großflächigen Versiegelung im Bereich des Baugrundstückes keine Schutzgutgefährdung abgeleitet werden, so dass seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ein Verbleib der Auffüllungen vor Ort geduldet werden konnte. Mittels Baggerschürfen wurde festgestellt, dass im Bereich der versiegelten Stellflächen auf den Flurstücken 320 und 321 gleichartiges Auffüllungsmaterial vorhanden ist. Gleiches kann auch für das restliche Plangebiet bis zur Weidenauer Straße nicht ausgeschlossen werden. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist daher Folgendes zu beachten :

Falls im Zuge künftiger Bauarbeiten und Aufgrabungen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und / oder Geruchsemissionen, z. B. Schlacken, Aschen, Ziegelbruch und Kohlereste o. ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, ist unverzüglich die Abteilung Umwelt der Stadt Siegen (Tel.: 0271 / 404-3446) zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes aus dem Zweiten Weltkrieg. Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da teilweise die schlechte Bildqualität keine Aussagen über mögliche (weitere) Blindgängereinschlagstellen zulässt. Es konnten alliierte Luftbilder bis zum 24.03.1945 ausgewertet werden. Es wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittleres und einzelnes Bombenabwurfgebiet) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht erforderlich. In diesem Zusammenhang muss die Anfrage zur Detektion der Flächen durch die örtliche Ordnungsbehörde erfolgen und ist folgender Hinweis vom Bauherrn zu beachten und in der Baugenehmigung besonders darauf hinzuweisen: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten stellt im Ist-Zustand eine zum Teil hohe Lärmvorbelastung fest. So ergibt sich durch Straßenverkehr für die Gebäudefronten zur Weidenauer Straße eine Lärmvorbelastung von bis zu 75 dB(A) tags / 65 dB(A) nachts und für die Gebäudefronten zum Busbahnhof von bis zu 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts. Für Gebäudefronten zur Zu- und Abfahrtsrampe der B 62 ergibt sich eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts bzw. durch Schienenverkehr von bis zu 65 dB(A) nachts. Für die Gebäudefronten einer möglichen Neubebauung zur Bahnstrecke hin ergibt sich eine Lärmvorbelastung von 65 - 70 dB(A) tags und nachts. Insgesamt ergeben sich Überschreitungen der nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Juli 2002) - wünschenswert einzuhaltenden Orientierungswerte für MK-Gebiete von 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) nachts* in Höhe von 5 - 10 dB(A) tags und 5 - 15 dB(A) nachts.

Eine relativ ruhige Lärmsituation ergibt sich für die zur Bahn hin ausgerichteten Gebäudefronten der vorhandenen Bebauung an der Weidenauer Straße [größtenteils max. 55 dB(A), in Randbereichen max. 65 dB(A) tags und nachts] und für die westlichen, bahnabgewandten Gebäudefronten einer möglichen Neubebauung [größtenteils max. 59 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts].

Bezüglich des Gewerbelärmes benachbarter Betriebe (Metallverarbeitung und Fruchtgroßhandel) wird ausgeführt, dass sich im Einwirkungsbereich dieser Betriebe bereits eine Bestandsbebauung mit Wohnnutzung befindet. Aufgrund von Genehmigungsbescheiden muss dort ein Lärmpegel von 60/45 dB(A) eingehalten werden, so dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb der vorhandenen Gewerbebetriebe keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

Durch die nach dem Bebauungsplan mögliche neue Bebauung (Plan-Zustand) wird sich die vorhandene Immissionssituation kaum verändern. So führt z. B. eine Zunahme des Verkehrs um 10 % nur zu einer Pegelerhöhung von 0,4 dB(A).

Das Verkehrsaufkommen auf der B 54 beträgt in Richtung Geisweid 25.604 Kfz/d (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und in Richtung Siegen 21.162 Kfz/d. Durch die geplante gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung - ggf. auch später mit Büro- und Einzelhandelsnutzungen - dürfte sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens von unter 10 % ergeben, die sich dann in einer Größenordnung von < 1 dB(A) bewegt und in der Regel nicht wahrgenommen werden kann.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Städtebau werden im Bebauungsplan bei der Errichtung von Gebäuden oder der Modernisierung vorhandener Gebäude für die Fassaden Lärmpegelbereiche mit Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen bei Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit über die sog. "Stoßbelüftung" oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden. Während der Nachtzeit sind diese Lüftungsarten nicht praktikabel. Daher ist in den Lärmpegelbereichen 3 - 5 des MK1-Gebietes und im gesamten MK3-Gebiet zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für Schlafräume zusätzlich der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen (z. B. mechanische Lüftungsgeräte) erforderlich.

* Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Im Übrigen wird empfohlen, im MK1-Gebiet Wohn- und Schlafräume sowie Balkone, Loggien, Terrassen und Freisitze von Wohnungen nur zum MK2-Gebiet auszurichten und im MK3-Gebiet nicht zur Trasse der Deutschen Bahn AG und zum Busbahnhof hin auszurichten.

Ausnahmen von den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die Vertreter bergbaulicher Belange haben mitgeteilt, dass das Bebauungsplangebiet über dem Bergwerksfeld "Neue Haardt 3" bzw. "Neue Haardt" liegt, wo jedoch nach den vorliegenden Unterlagen kein Abbau umgegangen ist. Selbst wenn dort Abbau umgegangen wäre, dann in solchen Tiefen, die ihn einwirkungsirrelevant für die Tagesoberfläche werden lässt. Unabhängig davon ist aber im gesamten Stadtgebiet von Siegen immer mit unbekanntem Uraltbergbau zu rechnen. Daher ist bei Auftreten von Relikten des Bergbaues (Uraltbergbau) die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, unter Telefon 0231 / 54100 unverzüglich zu unterrichten und Weisungen Folge zu leisten. Außerdem ist wie im Bebauungsplan unter "d) Hinweise", Nr. 2, zu verfahren.

7. Ver- und Entsorgung, Bodenaushub, Bauschutt

Leitungen für Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Gegebenenfalls müssen bedingt durch Baumaßnahmen vorhandene Leitungen verlegt oder erweitert werden.

Nach der genehmigten Kanalnetzplanung (ZAP) der Stadt Siegen wird das Bebauungsplangebiet über das vorhandene Mischsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser werden in einem Kanal der Kläranlage zugeführt) entwässert. Eine Umstellung der Entwässerung auf ein Trennsystem mit Vorort-Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist technisch und auch wirtschaftlich unverhältnismäßig und nicht möglich.

Bei Baumaßnahmen ist zur Vermeidung überschüssigen Erdmaterials vorrangig ein Massenausgleich anzustreben. Dennoch anfallender überschüssiger Erdaushub ist in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder - ebenso wie Bauschutt - auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

8. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz bzw. die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

10. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan begründet keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden oder zulässig waren. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Unberührt davon bleibt Baumbestand, der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Siegen geschützt ist. Erläuternd ist auszuführen, dass das Bebauungsplangebiet im Ist-Zustand bis auf einige Bäume und Sträucher im nördlichen und westlichen Randbereich sowie Grünbereiche mit Bäumen und Sträuchern in den Innenhöfen der zur Weidenauer Straße und zum Busbahnhof ausgerichteten vorhandenen Bebauung zu ca. 91 % versiegelt ist.

Die Begrünung von Innenhöfen trägt zur Wohnqualität in Innenstadtbereichen bei, so dass ihre bisher "freiwillige" Begrünung - wie unter Punkt 5. "Festsetzungen des Bebauungsplanes" der Begründung beschrieben - durch Bebauungsplanfestsetzungen abgesichert wird. Die auf den Stellplatzflächen der ehemaligen Bahnliegenschaft anzupflanzenden 13 Einzelbäume verbessern die ökologische Situation zusätzlich.

11. Eigentumsverhältnisse, Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen im Plangebiet befinden sich - bis auf eine städtische Fläche von ca. 270 m² - in Privateigentum. Gegebenenfalls können Maßnahmen zur Bodenordnung - wie Ausübung des Vorkaufsrechtes oder Enteignung gemäß BauGB - zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich werden.

12. Flächenbilanzierung

Kerngebiet	6.748 m ²
Bahnanlagen	26 m ²
Geh- und Fahrradweg	140 m ²
Straßenverkehrsfläche	<u>1.024 m²</u>
S u m m e	7.938 m²

13. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Siegen bei Herstellung der Flächen des Geh- und Fahrradweges. Sie belaufen sich auf ca. 8.000,00 € und sind im Haushalt der Stadt Siegen bereitzustellen.

Siegen, im September 2010

Stadt Siegen
 Fachbereich 7
 Bauaufsicht, Stadtplanung,
 Denkmalschutz
 I. A.

Bearbeitet von :
 Fachbereich 7
 Bauaufsicht, Stadtplanung,
 Denkmalschutz
 Ulrich Thümmler

Diehl