

S a t z u n g s - B e g r ü n d u n g

(überarbeitete Fassung)

Bebauungsplan Nr. 206 "Wiedthal", Stadtteil Siegen-Eiserfeld,
Gemarkung Eiserfeld, Flur 18 und 22

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil S.-Eiserfeld ca. 1,2 (Str.-) km südöstlich des Siedlungsschwerpunktes Eiserfeld und ist mit diesem über die L 531 (Freiengründer Straße) verbunden. Es ist ein Wiesenhang, der von der Freiengründer Straße nach Süden hin ansteigt. Das 13,2 ha große Plangebiet hat die Form eines Dreiecks, dessen eine Seite die Freiengründer Straße bildet. Die beiden anderen Seiten sind durch Wald begrenzt. Entlang der Freiengründer Straße stehen bereits Wohnhäuser, die anschließende Wiesenfläche wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt. Das Gelände hat eine stark bewegte Topographie.

Die Fläche besteht aus einer Vielzahl von unterschiedlich großen Grundstücken, die über nicht mehr befahrbare Feldwege zu erreichen sind. Die nicht genutzten, brach liegenden Grundstücke haben eine meist schmale, langgestreckte Form. Die Hälfte der Planfläche steht im Eigentum von ca. 75 privaten Grundeigentümern, die andere Hälfte im Eigentum der Stadt Siegen (keine zusammenhängende Fläche).

Vom Plangebiet führen durch den angrenzenden Forst Spazier- und Wanderwege zu den Freizeitanlagen: Naturfreibad, Sportplatz, Reithalle und zum Aussichtsturm "Pfannenberg". Die für das Plangebiet notwendigen Folgeeinrichtungen sind in der naheliegenden Ortsmitte vorhanden. Ebenso kann das Plangebiet an die vorhandenen, öffentlichen Straßen- und Wege-, Ver- und Entsorgungs- sowie Nahverkehrsnetze angeschlossen werden.

Städtebauliche Planung:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Siegen als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf trägt dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in diesem Stadtbereich Rechnung. Er schafft die gesetzliche Voraussetzung zu einer Umlegung und Erschließung.

- Städtebauliche Daten:

| | |
|------------------------|---------|
| Größe des Plangebietes | 13,2 ha |
| Verkehrsfläche | 1,7 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 1,9 ha |
| Nettobauland | 8,7 ha |
| Private Grünfläche | 0,9 ha |
| Wohneinheiten | ca. 170 |
| Einwohner | ca. 450 |

- Straßen- und Wegeplanung: Das Plangebiet ist durch Verlängerung der vorhandenen "Carl-Dresler-Straße/Hundsbergstraße/Am Freibad" an die bestehende "Freiengründer Straße" (L 531) und damit an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Einmündung liegt noch innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die jetzige Einmündung wird zur Gewinnung einer besseren Verkehrsübersicht und Gefällestrecke ca. 80 m östlich verlegt. Die Führung der inneren Erschließungsstraßen ist stark von der Geländeneigung abhängig. Aus dem Tal zur Höhe führt eine direkte Fußverbindung von dem Gebiet "Eiserfelder Hütte" zum Wanderweg "Pfannenberg". Diese Querverbindung ist beibehalten worden, indem kurze Fußwege das innere Straßensystem ergänzen.
- Grünflächenplanung: Die westliche und nordöstliche Bergnasen sind für eine Bebauung zu steil. Sie sind auch für die Erhaltung des Landschaftsbildes bedeutsam und sollen deshalb als öffentliche Grünfläche in das Wald- und Landschaftsgrün durch entsprechende Anpflanzungen mit einbezogen werden. Die nordöstliche Bergnase bildet so zugleich eine Immissionsschutzzone zum Gewerbegebiet "Eiserfelder Hütte/Hüttenwiesen". Das Plangebiet wird fast vollständig von der 35 m-Waldschutzzone umschlossen. Dieser nichtbebaubare Geländestreifen ist als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche kann ganz oder teilweise den Hausgärten zugeschlagen werden. Als öffentliche Grünfläche ist außer den beiden o. g. Bergnasen/Steilhängen eine Fläche für den Kinderspielplatz vorgesehen. An dieser Stelle mündet auch die Fußgänger-Querverbindung "Siegenstein/Eiserfelder Hütte" in den Wald- und Wanderweg zum Ausflugsziel "Pfannenberg".
- Bebauung: Das gesamte Plangebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen. Im allgemeinen sind freistehende Eigenheime in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern von 25 - 35° zulässig. Bei der Dachneigung ist der Ausbau von Zubehörräumen im Dachraum möglich. Die Geländeneigung läßt bei talseitig freistehendem Kellergeschoß den Einbau von Einliegerwohnungen zu. An städtebaulich geeigneten Stellen im Eingangsbereich und im Zentrum des Baugebietes sind der Miethausbau oder Häuser mit Eigentumswohnungen bis zu drei Vollgeschossen möglich. Für kleinere Grundstücke in den Straßengabelungen - Häuser über Vor- und Hausgarten zugänglich - sind Hausgruppen vorgesehen. Hausgruppen sind auch an dem nur über Wohnwege erschließbaren steileren Nordhang festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit möglichst großen Bautiefen vorgesehen, damit die Hausstellung und Hausstaffelung nach Besonnung und Aussicht erfolgen kann. Im ganzen soll eine aufgelockerte Bebauung im Grün der Hausgärten entstehen. Insofern sind Gestaltungsfestsetzungen auch nur so weit getroffen, wie sie dem Gesamtcharakter des Baugebietes dienen, nämlich nur Dachneigung, Dachform und Firstrichtung.
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Plangebiet wird an das städtische und überörtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt vom inzwischen gebauten Hochbehälter "Oberer Gilberg" über eine Wassertransportleitung, die in einem letzten Bauabschnitt von 800 m Länge noch saniert bzw. neu verlegt werden muß.

Die Siegener Versorgungsbetriebe (SVB) haben im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß bis zum Besiedlungsbeginn die Transportleitung verlegt und die Wasserversorgung gesichert wird. Das Plangebiet soll ferner an das Gasnetz angeschlossen werden.

Auch hier hat der Versorgungsträger, die SVB, die rechtzeitige Leitungsverlegung zur Sicherung der Versorgung zugesagt. Die Abwässer werden dem Klärwerk Büdenholz des Abwasserverbandes Siegen-Mudersbach-Brachbach zugeleitet.

Um das Plangebiet an das bestehende Kanalnetz anzuschließen, muß der sanierungsbedürftige Abwasserkanal in der Freiengründer Straße noch auf eine Länge von ca. 800 m neu verlegt werden. Im Plangebiet selbst ist eine Mischkanalisation vorgesehen. Neben den Straßenkanälen sind auch Kanäle in Privatgrundstücken erforderlich. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Grundstücke wegen der starken Hanglage nicht oder nur mit hohem technischen Aufwand zur Straße hin entwässert werden können. Die Trassen dieser Kanäle werden durch Leitungsrechte gesichert.

Der durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes anfallende Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll wird auf den vorhandenen Deponien des Kreises Siegen-Wittgenstein ordnungsgemäß abgelagert.

Immissionsschutz:

Grundlage für die Festsetzung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind das Ergebnis der gutachtlichen Stellungnahme des TÜV Essen zu den Gesamtgeräuschemissionen sowie das prognostizierte Gesamtaufkommen 1990 nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Siegen.

- Vorhandene Gesamtgeräuschemissionen (Vorbelastung des Gebietes):

Die gemessenen Geräuschemissionen liegen in einem Teilbereich des Bebauungsplanes über den Orientierungswerten nach dem Entwurf DIN 18005, Teil 1, die für

Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)

betragen.

Die Überschreitungen in einem etwa 75 m breiten Streifen entlang der Freiengründer Straße, die entlang der nördlichen Begrenzung des Plangebietes verläuft, werden maßgebend vom Straßenverkehr verursacht.

- Zukünftige Geräuschemissionen:

Die Geräuschemissionen im Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastungen der Straßen im Plangebiet und die Geräuschemissionen, die von außen wirken, bestimmt.

Bei den Geräuschemissionen, die durch die Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen entstehen, werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten.

Im Bereich der von der Freiengründer Straße zur Hundsbergstraße führenden Planstraße wird die dort vorhandene Geräuschemission durch die zusätzliche Verkehrsmenge aus dem Wohngebiet Hundsberg nicht erhöht.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes kann der Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, für allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A) eingehalten und unterschritten werden. Eine Überschreitung des Orientierungswertes von 1 - 13 dB(A) tritt in einem 75 m tiefen

Streifen entlang der Freiengründer Straße auf.

- Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden oder Schallschutzwällen sind wegen der Nähe der vorhandenen Wohnhäuser an der Freiengründer Straße - L 531 - (Belichtung, Garageneinfahrten, Hauseingänge, stadtgestalterische Gründe) nicht möglich. Somit wird die Festsetzung bzw. Kennzeichnung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- Passive Schallschutzmaßnahmen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG wird in dem Allgemeinen Wohngebiet bei einer Überschreitung der Orientierungswerte nach dem Entwurf DIN 18005, Teil 1, um mehr als 3 dB(A) festgesetzt, daß bei der Errichtung oder Modernisierung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen nach VDI-Richtlinien 2719, Tafel 5, Nr. 1.1 - 3.2 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1, 2 und 3 erforderlich sind. Die Fenster müssen ein Schalldämm-Maß gemäß VDI-Richtlinie 2719, Tafel 3 haben.

Gemäß § 9 Abs. 5 BBauG sind die Bereiche, in denen die Orientierungswerte um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden, gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird empfohlen, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin anzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (Dachform, Dachneigung und Drenpelhöhe) werden nach § 81 BauO NW als eigenständige Satzung erlassen, wobei eine Unterscheidung für Eigenheime und mehrgeschossige Bauten durch die Bereiche A und B erfolgt.

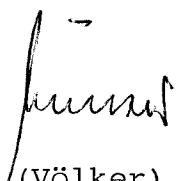
Ordnung des Grund und Bodens

Um die Bebauung des Plangebietes nach dem Bebauungsplan zu ermöglichen, sind gem. Bundesbaugesetz die Ausübung des Vorkaufsrechts und bodenordnende Maßnahmen, wie Grenzregelung, Umlegung und evtl. Enteignung erforderlich.

Kosten und Finanzierung:

Die überschläglich ermittelten Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes betragen rd. 3.750.000,-- DM. Davon beträgt der Anteil der Stadt rd. 1.200.000,-- DM. Mittel dafür sind aus dem Haushaltsplan zu erwarten. Der verbleibende Kostenanteil wird durch Beiträge und ggf. Zuschüsse gedeckt.

Siegen, 16.01.1986


(Völker)
Städt. Baudirektor