

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 249 "In der Thal" in S.-Eisern, Gemarkung Eisern, Flur 1, 9, 10 und 11

Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Eisern, den Fluren 1,9,10 und 11 und wird im

Norden durch die Autobahn (A 45),

Westen durch die westliche Grenze des Grundstückes Flur 11, Nr. 100, die an der vom nordwestlich gelegenen Grenzstein des vorgenannten Flurstücks Nr. 100 schräg verlaufende Verbindungslinie innerhalb der Flur 10, Flurstück 43, die westl. Grenzen der bebauten Grundstücke Haus Nr. 5 u. 7, die östliche Grenze des unbebauten Grundstückes Flur 10, Nr. 172

Süden durch die Eiserntalstraße (L 907),

Osten durch das bebaute Hausgrundstück Eiserntalstraße Nr. 409, die unbebauten Flurstücke Flur 8, Nr. 180, 95, 253, 254, 84 und der städt. Forstfläche bis zur Autobahn

begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 13,25 ha.

Städtebauliche Planung und Gestaltung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen sind der Kernbereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA), der Bereich an der Eiserntalstraße als Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) und die übrigen Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt.

Das zuvor beschriebene Gelände - ein Südhang - soll der Bebauung zur Errichtung von Wohnhäusern zugeführt werden. Hierdurch wird das in der Stadt Siegen vorhandene Defizit an Wohnbaugebieten vermindert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Wesentliche Teile sind als WA-Gebiet vorgesehen. Im Bereich der Eiserntalstraße ist unter Beachtung vorhandener Strukturen in einem kleineren Bereich Mischgebiet und zwischen der Eiserntalstraße und der vorhandenen Straße "In der Thal" gegliedertes Gewerbegebiet geplant. Entsprechend der derzeitigen und mittelfristigen erkennbaren Bedarfslage sollen überwiegend eingeschossige Wohnhäuser als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser durch die Festsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen werden, damit ca. 110 WE entstehen können.

In Nachbarschaft zu dem vorhandenen Mehrfamilienhaus "In der Thal" Nr. 6 sind hier auch zweigeschossige Gebäude - z. B. als Mietwohnungen - nach den Festsetzungen möglich. Ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe liegt im östlichen Teil des Wohngebietes und ist gut erreichbar.

Zwischen der Straße "In der Thal" und der Eiserntalstraße sind kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Ein weiterer Betrieb hat seinen Standort zwischen der Eiserntalstraße und der neuen Erschließungsstraße auf dem Flurstück Nr. 157.

Die Festsetzungen als gegliedertes Gewerbegebiet erfolgt auch unter Beachtung der derzeitigen Nutzungen.

Die Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist, sind gemäß § 9 Abs. 5 BBauG gekennzeichnet. Sie liegen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Autobahn A 45. Das Plangebiet fällt vom Böschungsfuß der Autobahn A 45 in einer Geländeneigung von durchschnittlich 15 % - 30 % nach Süden hin ab. Durch das auf das Jahr 1990 prognostizierte Verkehrsaufkommen erfolgen Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet. Für das allgemeine Wohngebiet sind folgende Orientierungswerte zum Schutz vor Lärmbelastigungen einzuhalten: 55/40 dB(A) Tag/Nacht. Bezogen auf den horizontalen Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und dem Höhenunterschied des Immissionsortes zur Straße beträgt der Lärmpegel am Rand des WA-Gebietes in ca. 100 m Abstand 55/50 dB(A) Tag/Nacht. Dieser Pegel verringert sich nach DIN 18005 unter Berücksichtigung des größer werdenden Abstandes, der zuvor erwähnten Geländeneigung und der zwischen A 45 und dem Wohnbaugebiet liegenden forstwirtschaftlichen Flächen auf 47/42 dB(A) Tag/Nacht am südlichen Rand des Wohngebietes. Die forstwirtschaftliche Fläche ist Teil einer größeren zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft und zugleich eine von der Bebauung freizuhaltende Zone, die wegen des Anbauverbotes in einem Streifen von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand nach Bundesfernstraßengesetz notwendig ist. Ein an die Wohnbebauung angrenzender Streifen ist zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Niederholz) vorgesehen. Besonders für diesen Bereich und das Grundstück "Grünfläche - Spielplatz - " eignet sich die Beachtung und Einbeziehung vorhandener Einzelbäume und Baumgruppen.

Die Belastung aufgrund des nach dem Generalverkehrsplan (GVP) der Stadt Siegen prognostizierten Verkehrsaufkommens für die Eiserntalstraße - L 907 -, die entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft, errechnet sich am südlichen Rand des Wohngebietes auf 56,5/46,5 dB(A) Tag/Nacht und am nördlichen Rand des Wohngebietes auf 45,5/35,5 dB(A) Tag/Nacht. Die zulässigen Orientierungswerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete werden bezüglich der Tagwerte geringfügig durch das Verkehrsaufkommen der Eiserntalstraße L 907 überschritten. Die zulässigen Werte während der Nachtzeit werden teilweise durch den Verkehr auf der Autobahn und der Eiserntalstraße überschritten.

Bezüglich der Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe wird auf die gutachtliche Stellungnahme vom TÜV Essen vom 09. Juni 1981 hingewiesen.

Die sich hieraus ergebene Immissionsbelastung erfordert einen ausreichenden Abstand zur vorgesehenen Wohnbebauung im Rahmen des Immissionsschutzes. Dieses Gebiet wird als Grünfläche festgesetzt.

Wegen der z. T. geringfügigen Überschreitung der zulässigen Werte aus der Verkehrsbelastung, überwiegend jedoch wegen der Belastung durch Gewerbebetriebe erhält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße "In der Thal" in die "Eiserntalstraße (L 907) steht ein erhaltenswerter Baum (Hamamelis-Baum). Er soll als zu erhaltender Baum festgesetzt werden.

Verkehrerschließung

Die unter Berücksichtigung und Beachtung der topographischen Gegebenheiten entwickelte Erschließungsstraße wird an die Straße "In der Thal" angeschlossen, die ihrerseits ihren Anschluß an die Eiserntalstraße L 907 westlich des Hauses Eiserntalstraße Nr. 2 findet. Die Straße "In der Thal" ist heute schon als Erschließungsstraße für die bebauten Grundstücke "In der Thal" Nr. 6, 3, 5 und 7 vorhanden. Gegenüber der heutigen Führung wird die Einmündung in die Eiserntalstraße etwas nach Westen verschoben. Außerdem bedarf es eines endgültigen Ausbaues. Die geplante Erschließungsstraße verläuft im nördlichen Wohngebiet in ihrem Endbereich annähernd horizontal. Die Straßenbreite wird hier aufgrund des Verkehrsaufkommens verringert. Hier ist ein verkehrsberuhigter Ausbau möglich. Die Holzabfuhr aus dem anschließenden forstwirtschaftlichen Bereich wird durch den Anschluß des vorhandenen Waldwirtschaftsweges an die neue Erschließungsstraße gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Wasser, Gas, Elektrizität etc.) erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Netz. Sämtliche im Plangebiet anfallende Abwässer werden im Mischsystem über das städt. Netz der Zentralkläranlage Büdenholz zugeführt. Für die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegenden Abwasser-, Gas-, Wasser-, Strom- und Fernmeldeleitungen sind im Bebauungsplan zusätzlich Leitungsrechte festgesetzt. Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist durch das EWS und die Deutsche Bundespost gegeben. Der durch die Verwirklichung der geplanten Bebauung anfallende Erdaushub wird auf den vorhandenen Deponien ordnungsgemäß abgelagert.

Ordnung des Grund und Bodens

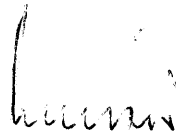
Um die Bebauung des Plangebietes nach dem Bebauungsplan zu ermöglichen, sind gemäß Bundesbaugesetz die Ausübung des Vorkaufsrechtes und bodenordnende Maßnahmen, wie Grenzregelung, Umlegung und evtl. Enteignung erforderlich.

Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich DM 2.800.000,-- betragen. Davon beträgt der Anteil der Stadt Siegen DM 1.640.000,--.

Die Mittel zur Finanzierung des Stadtanteiles sind aus dem Haushaltsplan zu erwarten. Der verbleibende Kostenanteil wird durch öffentliche Beiträge und ggf. Zuschüsse gedeckt.

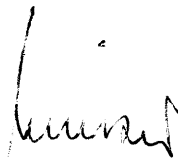
Siegen, 20.02.1986



(Völker)
Städt. Baudirektor

Die Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28. und 29. August 1986 in der Zeit vom 15. September 1986 bis 15. Oktober 1986 im Planungsamt der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen.

Siegen, 25.11.1986



(Völker)
Städt. Baudirektor