



Präambel

Satzungsbeschluss
Nach § 7 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), der §§ 2 und 9 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176) hat der Rat der Stadt Siegen am 20.11.2024 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegen, 20.11.2024

gez. Mues
Bürgermeister

gez. Pfeifer
Schriftführerin

- Festsetzungen und Planzeichenerklärung**
- a) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- WR 1-4** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - WR 1-3** Maximale Gebäudehöhe: 375,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (Firsthöhe bei Satteldach, Attika bei Flachdach)
Höhe Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK EgFF): 367,0 m ü. NHN
 - WR 4** Flachdach mit maximaler Attikahöhe in 379,0 m ü. NHN OK EgFF: 367,0 m ü. NHN
 - WR1-4** Abweichungen:
Abweichungen von der OK EgFF von -0,2 bis +0,5 m sind zulässig.
Bei Flachdächern ist für technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie eine Überschreitung der jeweiligen max. Gebäudehöhe ü. NHN um bis zu 1 m zulässig.
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - o** Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - a** Abweichende Bauweise - Gebäude unter 50 m dürfen ohne seitlichen Grundstücksabstand errichtet werden
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossfläche mitzurechnen.
 - 2Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - FD** Flachdach
 - öffentlich** Öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - privat** Private Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - priv Grünfl** Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung
 - Garten** Garten
 - Flächen für Aufschüttungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Auffüllungen der Baugrundstücke bis zu einer Höhenlage von 367,0 m über NHN zulässig
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Stellplätze, Garagen sowie Carports sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig.
 - St** Stellplätze
 - Ga** Garagen
 - Ca** Carports
 - Stellplätze**
Die Anzahl der PKW-Stellplätze im WR 1-4 wird auf 1,0 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.
 - Bäume - Erhaltung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
 - Bäume - Anpflanzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist ein standortgerechter heimischer Ersatzlaubbaum in mindestens 3 mal verpflanzter Qualität und einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen.
 - Innerhalb der WR 1-3 ist je angefangene 150 m² versiegelte Fläche mindestens 1 Baum (Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzte, STU 16/18, Drahtballen) oder 2 Sträucher (Pflanzgröße mind. 40/60 cm) gemäß Auswahlverzeichnis anzupflanzen.
 - Die innerhalb der WR 1-3 nicht überbauten Flächen (außer Flächen für Zufahrten, Wege, Terrassen sowie Stellplätze) sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 - Mindestens 30 % der Fläche ist als (unversiegelte) Grünfläche anzulegen. Wege sowie Aufenthalts- und Platzflächen sind als wassergebundene Wegedecke herzustellen. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind als versickerungsfähige Verkehrsflächen (u.a. Sicker-, Kokopflaster) anzulegen. Es sind mindestens 6 Bäume (Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16/18, Drahtballen) und 4 Sträucher (Pflanzgröße mind. 40/60 cm) nach dem Auswahlverzeichnis anzupflanzen.
 - Auswahlverzeichnis einheimischer Gehölze**
 - I. Größere Bäume**
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Trauben-Eiche Quercus petraea
Berg-Ahorn Acer pseudo-platanus
Stiel-Eiche Quercus robur
Schwarz-Erle Alnus glutinosa
Silber-Weide Salix alba
Sand-Birke Betula pendula
Bruch-Weide Salix fragilis
Moor-Birke Betula pubescens
 - II. Kleinere Bäume**
Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Gemeine Berberitze Berberis vulgaris
Stachelbeere Ribes uva-crispa
Kornelkirsche Cornus mas
Kriechende Rose Rosa arvensis
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Hunds-Rose Rosa canina
Haselnuss Corylus avellana
Wildromrose Rubus fruticosus
Trauben-Holunder Sambucus racemosa
Schlehe, Schwarzdorn Prunus sp.
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Echter Schneeball Viburnum opulus
Weißdorn ein- oder zweiflügelig Crataegus monogynalaevigata
 - III. Sträucher**
Rote Johannisbeere Ribes rubrum
Faulbaum Frangula alnus(Rhamnus frangula)
Purpurweide Salix purpurea
Sanddorn Hippophae rhamnoides
Mandelweide Salix triandra
Gemeiner Wacholder Juniperus communis
Korbweide Salix viminalis
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Rosa Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Wildhimbeere Rubus idaeus
Besenginster Cytisus scoparius
Ohrweide Salix aurita
Seidelbast Daphne mezereum
Asch- oder Grau-Weide Salix cinerea
Gewöhnl. Pfaffentüchchen Euonymus europaeus
 - Hainbuche** Carpinus betulus
Berg-Ulme Ulmus glabra
Flatter-Ulme Ulmus laevis
Esche Fraxinus excelsior
Winter-Linde Tilia cordata
Schwarz-Pappel Populus nigra
Sommer-Linde Tilia platyphyllo
 - Sal-Weide** Salix caprea
Stechpalme Ilex aquifolium
Zitter-Pappel Populus tremula
Traubenkirsche Prunus padus
 - Schwarze Johannisbeere** Ribes nigrum
Faulbaum Frangula alnus(Rhamnus frangula)
Purpurweide Salix purpurea
Sanddorn Hippophae rhamnoides
Mandelweide Salix triandra
Gemeiner Wacholder Juniperus communis
Korbweide Salix viminalis
Gemeiner Liguster Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Rosa Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Wildhimbeere Rubus idaeus
Besenginster Cytisus scoparius
Ohrweide Salix aurita
Seidelbast Daphne mezereum
Asch- oder Grau-Weide Salix cinerea
Gewöhnl. Pfaffentüchchen Euonymus europaeus
 - Mit Gehlt-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Begünstigter: ESI (Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen)
 - F** Fahrrecht
Begünstigter: Feuerwehr
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Hier: Bodenkontamination nach Bundesbodenschutzverordnung
 - Fläche "A": Handlungsbedarf
Prüfwert-Überschreitung für "Kinderspielflächen" sowie "Wohngebiete" und teilweise "Park- und Freizeitanlagen" für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" für mehrere Stoffe.
 - Fläche "B": kein Handlungsbedarf
Überschreitung des Prüfwerths "Wohngebiete" für den Wirkungspfad "Boden-Mensch".
 - Fläche "C": kein Handlungsbedarf
Überschreitung des Prüfwerths "Wohngebiete" sowie "Park- und Freizeitanlagen" für den Wirkungspfad "Boden-Mensch".
Überschreitung des Prüfwerths für den Wirkungspfad "Boden-Nutzpflanze" auf Ackerflächen und Nutzgärten im Hinblick auf die Pflanzenqualität.
 - Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Prognostizierter Einwirkungsbereich eines vermuteten Erzgangs des Fundstollens "Prinz Wilhelm"
 - Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- b) Sonstige Darstellungen**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Böschungen
 - Geplante Böschungsfäche
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Flur 1 Flurnummer
 - Höhenlinien im Bestand über NHN - 1-m-Linie
 - Höhenlinien im Bestand über NHN - 5-m-Linie
 - Höhenlinien im Bestand über NHN - 10-m-Linie
 - 306,23 Höhenpunkte Im Bestand in Meter über NHN. z.B. 306,23
- Hinweise**
- Archäologie**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfund aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und 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 Otpe (Tel.: 0276193750; Fax: 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Artenschutz
Es sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten ersichtlich. Hinweis zur Vermeidung allgemeiner Verbotstatbestände: Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September), Räumungsmaßnahmen von Gehölzen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28/29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Baum- und Strauchbeständen eine Quartiernutzung durch Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Dies entspricht der Maßnahme für häufige und ungefährdete Arten. Im Zuge von Vegetationsbeseitigungen, Bodenarbeiten und Bautätigkeiten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu beachten (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben).

Baugrund
Aufgrund der teils starken Inhomogenitäten bzgl. der festgestellten Lagerungsdichte innerhalb der einzelnen Bodenschichten wird von einer Gründung über Einzel- / Streifenfundamente abgesehen; es wird eine Flächengründung über eine elastisch getbettete Bodenplatte empfohlen. Generell gilt es für den relevanten Baubereich den (schwach) humosen oberflächennahen Boden abzutiefen. Die konkreten Vorgaben sind der Begründung des Bebauungsplanes, Anlage „Anforderungen an den Baugrund“ zu entnehmen und zu beachten.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Erzen verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksteilfeld „Ausdauer“, von dem im Norden ein Fundstollen in Richtung des Plangebietes verläuft. Zudem grenzt ein Schürfschacht im Nord-Osten an das Plangebiet. Am Ende des Fundstollens wird ein Erzgang angetroffen und an dessen Ende ein Querschlag aufgetrieben, in dem mehrere Strecken in nordwestliche, südliche und östliche Richtung angedeutet sind. Ein Abbau des Erzgangs ist nicht dokumentiert, konnte aber auch nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden Erkundungs- bzw. Suchbohrungen niedergebracht, um die konkreten tatsächlichen bergbaulichen Verhältnisse des angelegten Erzgangs zu eruieren. Insgesamt konnten keine bergbauseitigen Auffälligkeiten innerhalb des einwirkungsrelevanten Tiefenbereichs festgestellt werden. Ebenfalls wird in dem für die Bebauung ausgewiesenen Risikobereich des Schürfschachts keine Hinweise auf umgehenden Bergbau festgestellt. Daher ist nicht mit negativen Einwirkungen aus tagenahem Bergbau in diesem Bereich zu rechnen. Die baupraktisch dauerhafte Standsicherheit im erkundeten Bearbeitungsbereich ist gegeben.

Kampfmittel
Hinsichtlich der beantragten Fläche liegt teilweise Bombardierung vor und mehrere Stellungsbereiche sind festgestellt worden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe empfiehlt das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV) im Bereich der bombardierten Fläche. Darüber hinaus empfiehlt der KBD-WL die Sondierung der Stellungsbereiche, sofern diese im zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Sollten Erdgrünfte in bisher nicht bebauten bzw. bearbeiteten Flächen geplant sein, dann wird hier eine Oberflächendetektion empfohlen. Im Falle eines erheblichen Bodeneingriffs im Bereich der bombardierten Fläche (> 0,70m) ist eine Oberflächendetektion erforderlich. Frühzeitig vor Baubeginn ist die Ordnungsbehörde der Stadt Siegen über die geplanten Maßnahmen zu informieren und die Vorgehensweise konkret abzustimmen. Es gilt darüber hinaus der allgemeine Hinweis: Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die KBD-WL ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 89 BauO NRW in einer gesonderten Satzung erlassen. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Fernmeldeeinrichtungen grundsätzlich durch das bereits vorhandene Leitungsnetz der vorhandenen Versorger, u.a. Entsorgungsbetriebe Siegen (ESI), RWE / Westnetz, Siegener Versorgungsbetriebe (SVB), Telekom, möglich.

Waldbestand
Im WR 2 ist zur Wahrung forstrechtlicher Anliegen im Kontext der Unterschreitung eines maximalen Waldbestandes ein Haftungsausschluss zum Bauantrag vorzulegen. Die Regelung ist als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.

Lage des Plangebietes

Verfahren

Geographische Eindeutigkeit
Die Planungsentwurf entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Siegen, 19.11.2024

Vermessung und Geoinformation
gez. Krämer
Städtischer Obervermessungsrat

Plankonzeption
Für die städtebauliche Planung:

Gesehen:

gez. Schneider
AGL Stadtplanung

Siegen, 20.11.2024

In Vertretung
gez. Schumann
Stadtbaurat

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Siegen hat am 21.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 „Breslauer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2024 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Siegen, 19.11.2024

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Schneider

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.09.2017 ortsbüchlich bekanntgemacht und vom 11.10.2017 bis zum 25.10.2017 durchgeführt. Die Unterlagen lagen bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung zur Einsicht und Erörterung bereit und wurden zudem im Internet bereitgestellt.

Siegen, 19.11.2024

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Schneider

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Der Rat der Stadt Siegen hat am 21.06.2023 den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsbüchlichen Bekanntmachung am 20.04.2024 in der Zeit vom 22.04.2024 bis zum 24.05.2024 bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausliegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

Siegen, 19.11.2024

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Schneider

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.04.2024 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 24.05.2024 aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert.

Siegen, 19.11.2024

Der Bürgermeister
i.A.
gez. Schneider

Bekanntmachung / Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 30.11.2024 ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung gemäß § 10 des BauGB vom Tage der ortsbüchlichen Bekanntmachung an in der Servicestelle Bauberatung der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten sowie gemäß § 10a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“

Satzung

Maßstab 1:500 im Original (1100x720)
Gemarkung Siegen
Flur 14

GB 4, AG 4/5-2 Stadtplanung | Schneider / Kapitza | Stand: 16.09.2024