

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Meier

Siegen, 08.02.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss	10.03.2021
---------------------	-------------------

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften	11.03.2021
---	-------------------

Kurzbezeichnung:

Projekt „Wohnen am Hengsberg“
Hier: Konzeptionsbeschluss zur Entwicklung der ehemaligen Gärtnerreifläche und deren unmittelbaren Umgebung am Hengsberg im Stadtteil Eiserfeld

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Siegen beschließt:

1. die Entwicklung der ehemaligen Gärtnerreifläche und deren unmittelbaren Umgebung am Hengsberg im Stadtteil Eiserfeld gemäß der beschriebenen Konzeption;
2. die Aufnahme der Planung in das Arbeitsprogramm der AG Stadtplanung;
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der Vorhabenträger, die REBAS GmbH, ansässig in Siegen, plant auf der ehemaligen Gärtnerreifläche und deren unmittelbaren Umgebung die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser. Das Entwicklungsgebiet umfasst aktuell ca. 0,7 ha. Im weiteren Verfahren wird noch geprüft, inwieweit unmittelbar angrenzende, anderweitige private Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung sinnvollerweise mit einbezogen werden sollten (siehe Anlage 1).

Die Fläche liegt östlich der Straße Am Hengsberg in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich in die Gartenstraße. Rund 150 m nördlich befindet sich die Gesamtschule Eiserfeld, Teilstandort Am Hengsberg. Ansonsten liegt der ehemalige Gärtnereistandort überwiegend in mit Satteldächern geprägten Wohnbaustrukturen, die zwischen 2 und 3 Vollgeschossen aufweisen.

Planungsrechtlich liegt ein Teil der Entwicklungsfläche – bis ca. auf Höhe des ehemaligen Gärtnereigebäudes – innerhalb der Abgrenzungssatzung gemäß § 34 BauGB und entwickelt sich westlich in den planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet dar. Mit dieser Planung wäre dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine zusätzliche FNP-Änderung ist somit nicht erforderlich. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 „Wohnen am Hengsberg“ erforderlich. Der Bebauungsplan wird als externes Verfahren durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten betrieben.

Die in Rede stehende Entwicklungsfläche ist im beschlossenen Wohnbaulandkonzept von 2018 mit der Bezeichnung „Eiserfeld_2_Sued“ als bedingt geeignet und mit einer mittleren Priorität eingestuft worden. Im Wesentlichen lag dies an einer erschwerten Verkehrerschließung (Hanglage) und an möglichen Altlasten. Durch die Umsetzung des Projektes besteht die Möglichkeit, die städtischen wohnungspolitischen Zielsetzungen zu realisieren, u.a. die Verwirklichung eines stabilen Quartiers mit sozialer Mischung und Angebotsvielfalt, die Sicherung eines langfristigen Mietwohnungsangebotes und soweit möglich die Schaffung von gefördertem Wohnraum.

Leitlinien des Projekts

Der Vorhabenträger ist die "LB Invest GmbH" aus der Kölner Str. 58 in 57072 Siegen. Die LB Invest GmbH ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und spezialisiert auf den Wohnungsbau. Die Gesellschafter sind erfahrene Unternehmer in der Immobilien- und Bauwirtschaft. Seit 2008 sind die Geschäftsführenden Gesellschafter in der Projektentwicklung erfolgreich tätig.

Der Projektträger sieht auf dem zu überplanenden Areal ein Wohnensemble mit mehreren, nach eigener Aussage bis zu sechs, mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann aktuell nicht dargestellt werden, da dies im Besonderen von der verkehrlichen Abwicklung an den umliegenden Knotenpunkten abhängt. Angestrebt werden vom Vorhabenträger ca. 40 - 60 Wohneinheiten. Der Nachweis einer verträglichen Verkehrsabwicklung soll durch ein Verkehrsgutachten erbracht werden, welches derzeit ausgearbeitet wird. Unter anderem sollen Prognosen zur Belastbarkeit der Straße „Am Hengsberg“ und „Gartenstraße“ und den daran angrenzenden Knotenpunkte ermittelt werden. Die innere Erschließung soll unter Berücksichtigung der Hanglage entlang einer bestehenden Hangkante oberhalb der Wohngebäude Nr. 6 und 6a erfolgen und mit einer Wendeanlage enden. Oberhalb, d.h. östlich der Erschließung, könnten nach Einschätzung des Vorhabenträgers so bis zu fünf Mehrfamilienhäuser entstehen, unterhalb, angrenzend an das Haus Nr. 6, ein Mehrfamilienhaus.

Der Stadtrandlage entsprechend sollen die Häuser als freistehende Stadthäuser mit Blick auf den südwestlichen Teil Eiserfelds konzipiert werden. Alle geplanten Wohnungen sollen barrierefrei und altersgerecht ausgebaut werden. Der Vorhabenträger möchte nach eigener Aussage ca. 30 % bis 50 % der Wohnungen als geförderter Wohnraum herstellen.

Der ruhende Verkehr soll entweder in einer Tiefgarage oder in integrierten Garagengeschos- sen in jedem Gebäude untergebracht werden, wobei Besucherstellplätze oberirdisch im Ge- biet untergebracht werden sollen. In den Regelgeschossen wird den Interessenten eine gro- ße Bandbreite von verschiedenen Wohnungsgrundrissen geboten. Modern geschnittene Penthäuser in den Staffelgeschossen runden das Konzept ab. Alle Wohnungen erhalten gro- ße Freibereiche durch Balkone oder Terrassen. Eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen und eine extensive Dachbegrünung sind ebenfalls vorgesehen. Zudem sollen konkrete An- sätze für die Nutzung erneuerbarer Energien im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption und der angestrebten Wohneinheiten werden im Weiteren folgende relevante Aspekte näher betrachtet:

- das Einfügen des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext (Gebäudekubatur, Hö- henentwicklung, Fernwirkung, Waldabstand),
- die Abwicklung des Verkehrs im gesamten Wohngebiet,
- die innere Erschließung hinsichtlich der Hanglage.

Diese Faktoren sind durch den Vorhabenträger nachvollziehbar darzulegen und Grundlage für den im Weiteren auszuarbeitenden städtebaulichen Entwurf. Die Vornutzung als Gärtnerei macht eine Untersuchung des Baugrundes auf mögliche Altlasten, wie beispielsweise Pflanzenschutzmittel, aber auch im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit bezüglich der Gründung von Gebäuden erforderlich.

Fazit:

Durch das Projekt kann eine Bandbreite an verschiedenen Wohnungstypen geschaffen und die städtischen wohnungspolitischen Ziele können erfüllt werden. Die Entwicklung einer Brachfläche zu einem Wohngebiet senkt den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt. Ferner wird durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gärtnereiareals der vom Gesetzge- ber vorgegebenen Leitlinie, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Rechnung getragen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode
				Sachkonto

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Die Klimarelevanz der Planung kann aufgrund der Kleinräumigkeit als geringfügig eingeschätzt werden. Insgesamt ist lediglich mit geringfügigen Änderungen des Lokalklimas zu rechnen.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen werden grundsätzlich CO ₂ -Emissionen freigesetzt schon allein aufgrund der Herstellungsprozesse der Baumaterialien und der späteren Baumaßnahmen vor Ort. Die Planung wird auf einer bereits teilversiegelten Fläche durchgeführt, so dass eine Inanspruchnahme von neuen Flächen bzw. Böden vermieden wird. Die Planung entspricht somit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Nachverdichtung bzw. Wiedernutzung von Brachflächen.			

i. A.

gez.

Marlene Krippendorf
Abteilungsleiterin 4/5

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Plangebiet](#)
2. [Auszug FNP](#)