

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtentwicklung  
Bearbeitet von: Daschke, Krippendorf, Meier

Siegen, 11.05.2023

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie</b>	<b>20.06.2023</b>
<b>Bauausschuss</b>	<b>14.06.2023</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften</b>	<b>20.06.2023</b>
<b>Rat</b>	<b>21.06.2023</b>

Kurzbezeichnung:

**Umsetzung Wohnbaulandkonzept 2018, 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Siegen beauftragt die Verwaltung, die Anpassung des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan Nr. 355 „Bürbacher Giersberg“ vorzunehmen, sowie folgende Flächenreserven im Wohnbaulandkonzept 2018 im Flächennutzungsplan in Freiraumnutzungsarten umzuplanen.
  - Bürbach\_1 (nicht empfehlenswert)
  - Bürbach\_3 (nicht empfehlenswert)
  - Eiserfeld\_2 (nicht empfehlenswert)
  - Eiserfeld\_2\_Süd, teilweise (mittlere Priorität, an Baugebietsentwicklung angepasst)
  - Eiserfeld\_6, teilweise (nicht empfehlenswert)
  - Langenholdinghausen\_3 (hohe Priorität, nicht realisierbar, Ratsbeschluss vom 15.12.2020)
  - Gosenbach\_2, teilweise (niedrige Priorität, an mögliche Baugebietsentwicklung angepasst)
  - Niederschelden\_2 (nicht empfehlenswert)
  - Niederschelden\_3 (nicht empfehlenswert)
  - Niederschelden\_4, überwiegend (mittlere Priorität, nicht realisierbar)

- Siegen\_4a (nicht empfehlenswert)
2. Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Aufstellung der 111. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen gemäß § 2 (1) BauGB und beauftragt die Verwaltung, die landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 (1) LPlG und die notwendigen Verfahrensschritte, insbesondere die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.
  - 2.1 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Rücknahme von Wohnbauflächen umfasst:  
  
**111.R1: Giersberg 1, Gemarkung Bürbach**  
**111.R2: Giersberg 2, Gemarkung Bürbach**  
**111.R3: Am Hengsberg, Gemarkung Eiserfeld**  
**111.R4: Am Altenberg, Gemarkung Langenholdinghausen**  
**111.R5: Am Stein 1, Gemarkung Gosenbach**  
**111.R6: Am Stein 2, Gemarkung Gosenbach**  
**111.R7: Schürfweg, Gemarkung Niederschelden**  
**111.R8: Charlottental, Gemarkung Siegen**
  - 2.2 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N1: Wellersberg, Gemarkung Siegen**“ sowie die **Angleichungsfläche 111.A1** umfasst.
  - 2.3 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N2: Giersberg, Gemarkung Bürbach**“ sowie die **Angleichungsfläche 111.A2** umfasst.
  - 2.4 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N3: Solarsiedlung, Gemarkung Eiserfeld**“ umfasst.
  - 2.5 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N4: Sandhalde, Gemarkung Niederschelden**“ umfasst.
  - 2.6 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N5: Siegtalstraße, Gemarkung Eiserfeld**“ umfasst.
  - 2.7 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N6: Am Lehnhof / Sportplatz, Gemarkung Birlenbach**“ umfasst.

- 2.8 Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dass die 111. Änderung des Flächennutzungsplanes die Neuausweisung der Wohnbaufläche „**111.N7: Bruchstraße, Gemarkung Obersetzen**“ umfasst.

#### **Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Siegen hat am 04.07.2018 das Wohnbaulandkonzept 2018 beschlossen und dabei festgelegt, dass die Flächen nach der vorgeschlagenen Priorisierung in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit entwickelt werden sollen. Gleichzeitig werden Flächen aufgezeigt, die für Baugebietsentwicklungen nicht empfehlenswert sind.

Die Lage der Wohnbauflächen im FNP entspricht nicht immer der städtebaulichen Zielsetzung aus dem Wohnbaulandkonzept 2018 und seit dem Ratsbeschluss haben sich neue Optionen ergeben, die Wohnbauflächenentwicklungen an alternativen Standorten ermöglichen. Demzufolge müssen neue Flächen im FNP als Wohn- oder Mischbauflächen ausgewiesen und vorhandene Wohnbauflächen in Freiraumnutzungsarten umgeplant werden.

Maßgebliches Instrumentarium für Baugebietsentwicklungen ist die Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplanes (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und einzelner Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne. Dabei ist die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) anzupassen und gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ist die Entwicklung aus dem FNP nicht gegeben, kann der FNP im zeitlichen Vorlauf vorbereitend oder gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes geändert werden (Parallelverfahren).

Aufgrund der Vielzahl von Darstellungsänderungen der in Rede stehenden 111. Änderung, die aus dem Wohnbaulandkonzept folgt, und den folgenden weiteren Erläuterungen, scheidet das Parallelverfahren aus.

Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Eine Entwicklung über den Bedarf der Kommune hinaus widerspricht den Zielen der Raumordnung. Neue Wohnbauflächen im FNP können nur ausgewiesen werden, wenn Überhänge abgebaut werden. Der FNP der Stadt Siegen stellt Wohnbauflächen dar, die deutlich über den Bedarf hinausgehen und abgebaut werden müssen. Die Überhänge werden zukünftig deutlich höher ausfallen, da die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung weitere Bevölkerungsrückgänge prognostiziert.

Um als Kommune handlungsfähig zu sein und die seit 2018 beschlossenen Baugebietsentwicklungen vorzubereiten und zu sichern, sollen mit der 111. FNP-Änderung Umplanungen von Wohnbauflächenreserven in Freiraumnutzungsarten von ca. 31 ha und Neuausweisungen von Wohnbauflächen von ca. 16 ha eingeleitet und das zweistufige Verfahren gemäß

§ 34 LPlG (Anpassung an die Ziele der Raumordnung) in der ersten Stufe zu Verfahrensbeginn angestoßen werden.

In der Gesamtbilanz der 111. FNP-Änderung soll damit ein Überhang von ca. 15 ha abgebaut und damit der deutliche Wille der Stadt Siegen aufgezeigt werden, die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht auszurichten.

### **Erläuterungen zu den Rücknahmen von Wohnbaulandreserven:**

#### Anpassung an den Bebauungsplan Nr. 355 „Bürbacher Giersberg“ (111.R1, 111.R2)

Die Flächen sind im Wohnbaulandkonzept 2018 nicht erfasst worden, da diese Flächen mit einem Bebauungsplan überplant sind und keine Wohnbebauung in diesem Bereich vorgesehen ist. Der Bebauungsplan Nr. 355 „Bürbacher Giersberg“ setzt hier sowohl öffentliche Grünflächen als auch Ausgleichsmaßnahmen fest. Die topographisch anspruchsvollen Flächen sind ökologisch hochwertig und wären bei einer Überplanung zu Wohnzwecken entsprechend auszugleichen.

Der Flächennutzungsplan stellt jedoch Wohnbauflächen dar, die aufgrund ihrer Größe im Siedlungsflächenmonitoring als „Reserve Wohnen“ geführt werden. Die Darstellungen im FNP sollen an den Bebauungsplan angepasst werden, da eine Umplanung zu Wohnzwecken nicht zu empfehlen ist.

#### Bürbach 1 (111.R2)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein.

#### Bürbach 3 (111.R1)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein.

#### Eiserfeld 2 (111.R3)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein.

#### Eiserfeld 2 Süd, teilweise (111.R3)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche mit einer „mittleren Priorität“ ein. Der Bauausschuss hat am 10.03.2021 der Konzeption grundsätzlich zur Bebauung einer Teilfläche der Fläche Eiserfeld\_2\_Sued zugestimmt. Die städtebauliche Konzeption wird seitdem ausgearbeitet. Aufgrund der Stellungnahme vom Landesbetrieb Wald und Holz ist ein entsprechender Waldabstand ohne Bebauung und ein Waldsaum vorzusehen. Der Waldsaum soll im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt werden.

#### Eiserfeld 6, teilweise (111.R3)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein. Es sollen ein ausreichend breiter Streifen entlang der Gartenstraße sowie die Flächen zwischen der Gartenstraße 18 und der Hausnummer „Am Hengsberg 6“ als Wohnbauflächen im FNP bestehen bleiben.

#### Gosenbach 2, teilweise (111.R5, 111.R6)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche mit einer „niedrigen Priorität“ ein. Die ca. 9 ha große Wohnbaulandreserve soll um ca. 2 ha reduziert werden. Die bestehenbleibende

Wohnbaulandreserve bietet weiterhin für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung ausreichend Raum und ist an städtische Vorentwürfe angepasst.

#### Langenholdinghausen 3 (111.R4)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche mit „hoher Priorität“ ein. Die Stadt Siegen hat Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt und eine städtebauliche Kalkulation zu Grunde gelegt, bei der sich die Planbegünstigten an den Kosten für die planbedingten Wertsteigerungen beteiligen sollen. Hier konnte keine Einigung erzielt werden und daraufhin hat der Rat am 15.12.2020 beschlossen, die Fläche „Langenholdinghausen\_3“ umzuplanen.

#### Niederschelden 2 (111.R7)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein.

#### Niederschelden 3 (111.R7)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein.

#### Niederschelden 4, überwiegend (111.R7)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche mit „mittlerer Priorität“ ein. Die Fläche ist verkehrlich für mehrere Wohneinheiten nicht zu erschließen, da die zur Verfügung stehende Parzellenbreite gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit weniger als 4 Metern zu gering ist. Um dies zu ermöglichen, müsste eine Eigentümerin einer Bestandsimmobilie einen Streifen von ca. 1,0 bis 1,5 Metern an die Stadt übertragen. Seitens der Eigentümerin wurde schriftlich erklärt, dass dazu keine Bereitschaft besteht. Darüber hinaus müssten zwei weitere Immobilieneigentümerinnen ihre Außenanlagen auf einem Streifen von ca. 1,0 bis 1,5 Metern zurückbauen, die sich auf die städtische Parzelle ausdehnt haben.

Dadurch sind die Flächen „Niederschelden\_2“ und „Niederschelden\_3“, unabhängig von der Einstufung als „nicht empfehlenswert“, ebenfalls nicht zu erschließen.

#### Siegen 4a (111.R8)

Das Wohnbaulandkonzept 2018 stuft diese Fläche als „nicht empfehlenswert“ ein. Im Zuge der Beratungen zum Rahmenplan „Wellersberg“ wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Fläche „Siegen\_4a“ von jedweder Bebauung freigehalten werden soll.

### **Erläuterungen zu den Neuausweisungen von Wohnbaulandreserven:**

#### Gemarkung Siegen: Wellersberg (111.N1)

Die Flächen Siegen\_4b und Siegen\_4c sind im Wohnbaulandkonzept 2018 mit einer „sehr hohen Priorität“ eingestuft.

Der Rat der Stadt Siegen hat am 24.06.2020 (Vorlage 2898/2020) der Konzeption (Rahmenplan) zur Bebauung des ehemaligen Munitionsdepots grundsätzlich zugestimmt. Auf Grundlage eines einstimmigen Ratsbeschlusses am 15.06.2022 (Vorlage 901/2022) wurde mit der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN KE ein Entwicklungsträgervertrag geschlossen.

Der überwiegende Teil der Entwicklungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Basierend auf dem Rahmenplan soll eine Fläche von ca. 2,9 ha zusätzlich ausgewiesen werden, um keine künstlichen Grenzen, die sich auf die Qualität des Städtebaus

auswirken können, zu erzeugen. Die beschlossenen Leitlinien für das Projekt bleiben davon unberührt. Es ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zum entsprechenden Bebauungsplanverfahren aufeinander abzustimmen, und Festsetzungen wie beispielsweise Grünflächen oder Flächen für Wald auch im FNP darzustellen.

#### Gemarkung Bürbach: Giersberg (111.N2)

Die Fläche Bürbach\_2 ist im Wohnbaulandkonzept 2018 mit einer „sehr hohen Priorität“ eingestuft. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche und eine kleine Teilfläche als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Erste Beratungen zu dieser Fläche haben 2020 stattgefunden (Vorlage 2969/2020) und der Prüfauftrag an die Verwaltung herangetragen, neben dem Areal südlich der Leinweberstraße auch das nördliche Areal (Zur Dicken Eiche) baulich zu entwickeln, was jedoch eine Anbindung dieser Fläche an die Obere Dorfstraße (K4) erfordert. Unter Berücksichtigung einiger Vorgaben, kann die Anbindung nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgen. Auf dieser Grundlage werden derzeit die städtebaulichen Entwürfe für den nördlichen Teil der Planung (Zur Dicken Eiche) angepasst. Zur Umsetzung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP erforderlich.

#### Gemarkung Eiserfeld: Solarsiedlung (111.N3)

Die Fläche ist nicht im Wohnbaulandkonzept 2018 enthalten. Der FNP stellt in diesem Bereich gewerbliche Baufläche dar. Der Bauausschuss hat am 01.12.2020 der Konzeption zur Entwicklung der Brachfläche im Gebiet der ehemaligen Eiserfelder Hütte grundsätzlich zugestimmt (Vorlage 34/2020). Zur Umsetzung ist die Darstellung einer Mischbaufläche im FNP erforderlich. Die städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO vor. Der Schwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung und demzufolge ist der Großteil der Fläche als Wohnbaulandreserve (ca. 80%) einzustufen.

#### Gemarkung Niederschelden, Sandhalde (111.N4)

Die Fläche ist nicht im Wohnbaulandkonzept 2018 enthalten. Der FNP stellt in diesem Bereich gewerbliche Baufläche dar. Die verkehrliche Erschließung der Fläche zur gewerblichen Nutzung gestaltet sich aufgrund der Beschaffenheit und der Ausbaubreiten mit diversen Engstellen im Bereich der Maccostraße problematisch. Die erforderlichen Fahrbahnbreiten für die Begegnungsfälle „LKW – LKW“ und „LKW – PKW“ gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 sind nicht überall vorhanden und stellt bereits für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen Probleme dar, die durch weitere gewerbliche Nutzungen verschärft würden. Auch die angrenzenden Wohnnutzungen würde bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung stärker durch den erhöhten Straßenlärm beeinträchtigt werden. Seitens der Eigentümerin besteht das Interesse das Areal zum Zwecke der Wohnnutzung zu entwickeln. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Wohnnutzung aus den oben genannten Gründen empfehlenswert. Zur Umsetzung ist die Darstellung von Wohnbau-, Mischbau- und Grünflächen im FNP erforderlich.

#### Gemarkung Eiserfeld, Siegtalstraße (111.N5)

Seit dem Umzug der Fa. Vetter befindet sich der gewerblich-industrielle Standort am Stadteingang zu Eiserfeld in einem strukturellen Umbruchprozess. Auch aus stadtplanerischer

Sicht ist eine perspektivische gewerblich-industrielle Ausrichtung aus immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Gründen planungsrechtlich nicht mehr abzusichern. Die Eigentümer sprechen sich dafür aus, die Fläche als ein gemischtes Quartier mit Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu entwickeln.

#### Gemarkung Birlenbach: Am Lehnhof/ Sportplatz (111.N6)

Die Fläche ist nicht im Wohnbaulandkonzept 2018 enthalten. Der FNP stellt in diesem Bereich Grünfläche und im Bereich des Sportplatzes die Zweckbestimmung Sport- und Freizeitsportplatz dar. Mit Aufgabe der Sportplatznutzung empfiehlt sich das Areal für eine wohnbauliche Entwicklung, zumal sich alle Parzellen im städtischen Eigentum befinden und die Entwicklung nach den Zielvorstellungen der Stadt Siegen erfolgen kann. Zur Umsetzung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP erforderlich.

#### Gemarkung Obersetzen: Bruchstraße (111.N7)

Die Fläche Obersetzen\_1 ist im Wohnbaulandkonzept 2018 mit einer „mittleren Priorität“ eingestuft. Im FNP ist nur ein Teil der Fläche Obersetzen\_1 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein rund 1 ha großer Teilbereich sieht im FNP Grünfläche vor, die zur Umsetzung in Wohnbaufläche umgeplant werden soll.

### **Erläuterungen zu den Anpassungen im Rahmen der FNP-Änderung:**

#### Gemarkung Siegen: Wellersberg (111.A1)

Die Anpassung wird erforderlich um zum einen den Rahmenplan (Stadtpark) umzusetzen, und zum anderen die nicht mehr benötigte Sonderbaufläche für militärische Zwecke umzuplanen. Hier sollen zukünftig Freiraumnutzungsarten dargestellt werden.

#### Gemarkung Bürbach: Giersberg (111.A2)

Die Darstellungen im FNP spiegeln nicht die vorhandene Situation wieder. Dies soll im Rahmen der FNP-Änderung angepasst werden und bereits in Anspruch genommene Flächen entsprechend ihrer Nutzung umgeplant werden (Sonderbaufläche, Wohnbaufläche).

**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 <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

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

Anlage(n):

1. [1 FNP 111 Übersichtsplan.pdf](#)
2. [2 FNP 111 Flächenbilanz.xlsx](#)
3. [3 FNP 111 Birlenbach.pdf](#)
4. [3 FNP 111 Bürbach.pdf](#)
5. [3 FNP 111 Eiserfeld.pdf](#)
6. [3 FNP 111 Gosenbach.pdf](#)
7. [3 FNP 111 Langenholdinghausen.pdf](#)
8. [3 FNP 111 Niederschelden.pdf](#)
9. [3 FNP 111 Obersetzen.pdf](#)
10. [3 FNP 111 Siegen.pdf](#)
11. [4 WBK 111 Birlenbach.pdf](#)
12. [4 WBK 111 Bürbach.pdf](#)
13. [4 WBK 111 Eiserfeld.pdf](#)
14. [4 WBK 111 Gosenbach.pdf](#)
15. [4 WBK 111 Langenholdinghausen.pdf](#)
16. [4 WBK 111 Niederschelden.pdf](#)
17. [4 WBK 111 Obersetzen.pdf](#)
18. [4 WBK 111 Siegen.pdf](#)