

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4 Siegen, 21.10.2022
Bereich: Stadtentwicklung und -planung und Liegenschaften
Bearbeitet von: Thomas Daschke, Marlene Krippendorf, Patrick Schneider

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss	30.11.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften	01.12.2022
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2022
Rat	21.12.2022

Kurzbezeichnung:

Beauftragung eines Städtebaulichen Masterplans Innenentwicklung Siegen als städtebauliches Entwicklungskonzept

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen **städtebaulichen Masterplan Innenentwicklung Siegen** für die Gesamtstadt erarbeiten zu lassen und die dafür erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen durchzuführen.
2. Für **stadtentwicklungspolitisch wichtige Grundstücke** (Schlüsselgrundstücke), die im Laufe des obigen Prozesses identifiziert werden, sollen vertiefende Testentwürfe erarbeitet werden.
3. Das Konzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Siegen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden, um als Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung (gemäß § 176a BauGB) im Kontext des Baulandmobilisierungsgesetzes Anwendung zu finden.

Sachverhalt / Begründung:

Die Nachfrage nach Grundstücken für die unterschiedlichen Entwicklungen in nahezu allen Stadtteilen Siegens macht es erforderlich, sich damit auseinanderzusetzen, wie entsprechende Angebote geschaffen werden können, die dem Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung tragen. Die bauliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist eine Möglichkeit, mit der weitere positive Synergien einhergehen:

- bestehende Infrastrukturen werden optimiert genutzt,
- Quartiere verjüngen sich und neue Angebote können entstehen,
- Quartiere können eine Aufwertung durch die Schließung von Baulücken erfahren.

Damit dies gelingt, sollten je nach Lage des Innenentwicklungspotenzials Vorgaben, Maßgaben oder auch Testentwürfe entwickelt werden, die bezogen auf die jeweilige Umgebung aufzeigen, welche städtebauliche Entwicklung eine solche Aufwertung des Quartiers herbeiführen kann. Es geht darum, die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an die Umsetzung von Bauvorhaben in strategisch wichtigen Bereichen rechtzeitig vorzugeben, bevor externe Vorhabenträger Bauvorhaben initiieren, die solche Anforderungen nicht in städtischem Sinne berücksichtigen.

Im Einzelfall kann es zur Konkretisierung, Umsetzung und Bekräftigung zielführend sein, auf die bestehenden Instrumente des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts zurückgreifen zu können. Daher soll das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Aufbau, Inhalte und prozessbegleitenden Bausteine des städtebaulichen Masterplans Innenentwicklung Siegen:**I. Schwerpunkt Analyse der Stadtraumtypen und Identifikation der faktischen Innenentwicklungspotenziale**

Bekanntermaßen liegt eine hohe Nachfrage an Wohnraum und für andere Nutzungen in Siegen und seinen Stadtteilen vor, die mit der „üblichen“ Baugebietsentwicklung im Außenbereich alleine nicht befriedigt werden kann. Im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen sollten Baugebietsentwicklungen "auf der grünen Wiese" grundsätzlich nur zurückhaltend bzw. sofern eine Erforderlichkeit besteht, genutzt werden.

Somit gilt es, den Fokus auf die im bebauten Umfeld liegenden unbebauten und untergenutzten Grundstücke zu richten und entsprechende Potenzialflächen zu identifizieren. Solche Innenentwicklungsflächen sind in der Regel planungsrechtlich einfacher zu überplanen, jedoch fehlt zurzeit ein Gesamtüberblick, eine Vorstellung der städtebaulichen Strukturen und ein darauf aufbauender Handlungsleitfaden. Hierdurch kann insbesondere die Aktivierung der privaten Grundstücke erfolgreich angestoßen werden.

Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der damit einhergehenden Einführung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 176a BauGB¹, verbunden mit dem ohnehin schon verankerten Vorrang der Innenentwicklung, ist nun ein neuer Anstoß gegeben, um die Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale vorzunehmen. Somit wird eine konzeptionelle Grundlage geschaffen, um die Instrumente des Allgemeinen und des Besonderen Städtebaurechts anwenden zu können.

Zur Ermittlung einer Datenbasis für alle weiteren konzeptionellen Überlegungen ist zunächst eine stadtweite Bestandsaufnahme verschiedenster potenzieller Nachverdichtungsmöglichkeiten erforderlich.

Aufgrund dieser umfangreichen Erfassung und Konzepterarbeitung soll ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept extern beauftragt werden.

Das Konzept soll im Ergebnis

- den Umfang aktivierbarer (Wohnbau)Flächenpotenziale im bestehenden Siedlungsgefüge aufzeigen,
- allgemeine Strategien zur Umsetzung in Verbindung mit den städtebaulichen Instrumenten (Ziele, Strategie und Handlungsfelder) entwickeln,
- stadtentwicklungspolitisch wichtige Bereiche/Grundstücke (Schlüsselgrundstücke, die im Schwerpunkt 0. weiter vertieft werden) konzeptionell herausstellen.

¹Zitiert aus: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BauGBÄndG 2021 - Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 14./30. September 2021, geändert am 24. März 2022

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 176a soll die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken auch bei unzusammenhängend im Gemeindegebiet verteilt liegenden Grundstücken erleichtern. Dies können etwa Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder untergenutzte Grundstücke sein. Damit sollen in einer gesamthaften Betrachtung eines Gebietes, auf das sich das Innenentwicklungskonzept bezieht, Flächen leichter einer neuen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs zugeführt werden.

Bereits nach bisheriger Rechtslage kann die Gemeinde hierzu ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, den Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung enthält. Die ausdrückliche Einfügung von § 176a soll die Gemeinden zu einem speziell der Innenentwicklung gewidmeten Entwicklungskonzept ermutigen, das bei der Anwendung einer Reihe von städtebaulichen Instrumenten genutzt werden kann. Das Innenentwicklungskonzept kann gemäß § 176a Abs. 3 auch zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans gemacht werden. Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Innenentwicklung soll die Gemeinde gegebenenfalls auch von den bestehenden Instrumenten des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts Gebrauch machen können. In diesem Fall kann das städtebauliche Entwicklungskonzept als Begründungshilfe für die Erforderlichkeit der jeweils anzuwendenden Maßnahmen herangezogen werden:

- Bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit den betroffenen Grundstückseigentümern;
- Bei der Prüfung, ob zur Verwirklichung der Ziele die Ausübung von Vorkaufsrechten in Betracht kommt; In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Vorkaufsrechte herangezogen werden;
- Bei der Prüfung, ob eventuell der Erlass eines oder mehrerer Baugebote in Betracht kommt. In diesem Fall kann das Innenentwicklungskonzept zur Begründung der Baugebote herangezogen werden;
- Als Begründung zur Festlegung einer Gebietskulisse, in der Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können.

II. Schwerpunkt Gestaltungs- und Nutzungskonzeption für Schlüsselgrundstücke

Insbesondere bei Innenstadtgrundstücken, bei Stadteingangs- und Kuppenlagenbereichen sowie stadtintegrierten (solitären) großen Gewerbegrundstücken wird es sich um Schlüsselgrundstücke handeln, deren Entwicklungspotenzial derzeit nicht ausgeschöpft wird, weil diese entweder untergenutzt, nur gering verdichtet bebaut oder durch auffällige Gebäude geprägt sind. In logischer Konsequenz der seit vielen Jahren betriebenen Aktivitäten zur Aufwertung der Gesamtstadt, des Images und der Innenstadt durch öffentliche und private

Stadtentwicklungsmaßnahmen ist es nur folgerichtig, den Fokus auf solche Grundstücke und Bereiche zu legen und Entwicklungsimpulse durch Verwaltung, Politik und eine öffentliche Debatte zu initiieren.

Für die jeweiligen im Konzept zu erarbeitenden Bereiche sind auf Basis einer Bestandsaufnahme individuelle Nutzungskonzepte und stadtbildbezogene Testentwürfe, die mindestens zwei Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen, zu erstellen. Diese dienen zur Initiierung von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern sowie in weiteren Schritten als Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und für städtebauliche Verträge. Eine Einbindung des Beirates für Stadtgestaltung ist gewährleistet. Der Nachverdichtung im Bestand ist der Vorrang vor Abriss und Neubau einzuräumen. Einzelne Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge können auch die Empfehlung beinhalten, eine Freiflächenentwicklung anzugehen, um stadtklimatische Qualitäten zu schaffen, aber auch um öffentlich nutzbare Aufenthaltbereiche bereitzustellen.

III. Bausteine, die prozessbegleitend durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Auftragnehmer erarbeitet werden

a. Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation

Zur Akzeptanzschaffung und zur Erzielung der gewünschten Anstoßwirkung insbesondere im Hinblick auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale ist am Ende des I. Masterplanschwerpunkts eine öffentliche Berichterstattung und Kommunikationsinitiative, verbunden mit Beratungsangeboten, eminent. Informelle Formate wie Quartiersgespräche oder Runde Tische zur Information können flankierend für die Schlüsselgrundstücke eingesetzt werden und Netzwerkbildung initiieren.

b. Kooperationspartner aktivieren und einbinden

Damit der Masterplanstrategie, insbesondere im Schwerpunktbereich II, breit getragen zur Umsetzung verholfen werden kann, sind in den Erarbeitungsprozess gesellschaftliche, wirtschaftliche und politisch Aktive sowie Partner einzubinden. Bei der Ansprache der Partner sind Synergieeffekte für beide Seiten ausschlaggebend für die Mitwirkungsbereitschaft.

Folgende Partner sind denkbar:

- KEG, KSG
- zivilgesellschaftliche Initiativen
- IHK, HWK
- Vereine oder Genossenschaften
- Bauwirtschaft
- Banken
- Unternehmen, die Mitarbeiterbindung in den Fokus genommen haben und auf gute Stadtentwicklung und Wohnangebote angewiesen sind.

c. Unterstützungsformate erarbeiten und etablieren

Da die fokussierten Flächen in der Regel privaten Akteuren gehören, ist es zentral, dass Anreize und Hilfestellungen seitens der Stadt aber auch durch die Akteure initiiert werden, um der Innenentwicklung zu dem im Prozess erarbeiteten Ergebnis zu verhelfen. Dazu kann gehören,

- kommunale Förderprogramme (zum Beispiel revolvierende Fonds, Fassadenprogramm) als Anreiz zur Immobilienentwicklung zu entwickeln und gezielte Beratungsangebote (in Kooperation z. B. mit hiesigen Architekten) anzubieten,
- aktive kommunale Grundstückspolitik unter anderem durch Bevorratung (soweit finanziell möglich) zu betreiben, um Grundstücke anschließend durch Konzeptausarbeitung auf den Markt zu bringen.

Umsetzungsfahrplan

Die Gesamtkosten für den städtebaulichen Masterplan Innenentwicklung der Stadt Siegen werden derzeit mit ca. 180.000 € kalkuliert, die auf die Projektlaufzeit wie folgt aufzuteilen sind:

Für das Haushaltsjahr 2023 wäre 40.000 €, für die Jahre 2024 und 2025 werden jeweils 70.000 € vorgesehen. Anvisiert wird eine Erarbeitungszeit von 1,5 Jahren, sodass mit HH-Genehmigung im Frühjahr 2023 unmittelbar mit der Ausschreibung begonnen würde, sodass die Bearbeitung bestenfalls im Sommer 2023 starten könnte und mit einem Abschluss im Frühjahr 2025 zu rechnen wäre.

Sobald die politische Legitimation für die hier skizzierte Vorgehensweise erfolgt ist, würde das Leistungsverzeichnis erarbeitet und das Vergabeverfahren nach HH-Genehmigung begonnen. Die Verwaltung stellt sich die Vorgehensweise so vor, dass drei bis vier geeignete Büros die Gelegenheit bekommen, ein Angebot zu unterbreiten, in dem die Herangehensweisen für die Aufgabenstellung zu erläutern sind, die Bürogemeinschaften mit unterschiedlichen Fachkompetenzen beispielsweise Architektur, Freiraumplanung, Stadtplanung zu benennen sind und die Kosten. Die Verwaltung wird anhand einer Matrix sowohl den konzeptionellen als auch den wirtschaftlichen Aspekt entsprechend bewerten.

Abarbeitungsfahrplan

1. Grundsatzbeschluss zur Beauftragung des städtebaulichen Masterplans Innenentwicklung der Stadt Siegen
2. Erarbeitung der Leistungsbeschreibung und der Bewertungsmatrix
3. Ausschreibung der Aufgabenstellung nach Genehmigung des HH 2023
4. Auswertung der Angebote nach Submission anhand vorab festgelegter Kriterien (Bewertungsmatrix)
5. Beauftragung des ausgewählten Büros mit der Erstellung und Prozessbegleitung des städtebaulichen Masterplans Innenentwicklung der Stadt Siegen
6. Bearbeitungszeit 18 Monate

Der städtebauliche Masterplan Innenentwicklung Siegen soll für die nächsten Jahre

- als Entwicklungskonzept bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden,
- bei der Genehmigung von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage hinsichtlich des Einfügens zu Grunde gelegt werden,

- die Anwendung rechtlicher Instrumente zur Beschleunigung der Innenentwicklung begründen.

Die Verwaltung wäre durch das beschlossene Konzept und den formulierten Maßgaben legitimiert, die Zielsetzungen und Empfehlungen im Rahmen des Verwaltungshandelns und -entscheidens gegenüber Privaten einzufordern. Es wird daher empfohlen, die Verwaltung mit der Erstellung des Konzeptes zu beauftragen.

Mit Blick auf die sich verändernden Rahmenbedingungen ist ein solches Konzept turnusmäßig zu evaluieren und fortzuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen ☒ ja ☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input checked="" type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
180.000€	-			

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input checked="" type="checkbox"/> im Ergebnisplan 2023 (HH-Entwurf)	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit 2023: 40.000 € 2024: 70.000 € 2025: 70.000 €	Kostenträger/ Investitionscode 09020100 Sachkonto 5291000
--	--	-------------------------------	---	---

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Dadurch, dass Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden, reduziert sich der Bedarf an neuen Bauflächen außerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs, bestehende Infrastrukturen werden besser ausgenutzt.			
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.