

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 25.01.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss 10.03.2021

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften 11.03.2021

Kurzbezeichnung:

Projektentwicklung in der Schultestraße;
Hier: Konzeptionsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt

- die Entwicklung von Wohnbauflächen im Quartier „Vogelsang“ anhand der dargelegten Konzeption und
- die Aufstellung des Bebauungsplanes als externes Planverfahren vorzubereiten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften nimmt das Projekt zustimmend zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Das Bauunternehmen „Berge-Bau“ aus Erndtebrück plant zusammen mit der „Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen“ (KSG) im Bereich der Schultestraße eine Wohnbauentwicklung. Es sollen 18 Reihenhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten (WE) und ein Mehrfamilienhaus (MFH) mit 8 WE entstehen. Im Mehrfamilienhaus soll geförderter Wohnraum bereitgestellt werden.

Der Entwicklung steht das aktuelle Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" entgegen, in dem die relevanten Grundstücke überwiegend als "private Grünfläche" festgesetzt sind. Städtebaulich soll die Bebauung in das topographisch anspruchsvolle Gelände integriert und parallel zu den Höhenlinien entwickelt werden. Die Rei-

Reihenhäuser sollen dabei ober- und unterhalb eines Wohnweges angeordnet werden, wobei die Häuser in das Gelände eingebunden werden. So entstehen zwei Grundrissvarianten mit unterschiedlichen Eingangsbereichen. Für die „untenliegenden“ Häuser mit dem Eingang über das Obergeschoss und für die „obenliegenden“ Häuser über das Erdgeschoss. Städtebaulich werden die Reihenhäuser über zwei Geschosse und ein Dachgeschoss (DG) mit Satteldach verfügen und zusätzlich eine Dachterrasse vorsieht. Dadurch tritt das Dachgeschoss baulich insgesamt unterordnet in Erscheinung. Das Mehrfamilienhaus wird städtebaulich aus drei Geschossen bestehen, wobei das Dachgeschoss als Staffelgeschoss errichtet wird.

Die Erschließung des Vorhabens soll über das städtische Grundstück Nr. 239 erfolgen, wobei eine Privatstraße auf eigene Kosten durch den Vorhabenträger hergestellt und unterhalten werden soll. Die Häuser sollen über einen Wohnweg erschlossen werden, der von der „Schultestraße“ und „Am Vogelsang“ angebunden wird. Hierbei ist jedoch ein Gefälle von 18 bzw. 20 % zu überwinden, was eine öffentliche Durchfahrbarkeit nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) nicht ermöglicht. Die konkrete Straßenplanung soll durch ein qualifiziertes Verkehrsbüro erfolgen. Die Andienung durch die Stadtreinigung (Müllabfuhr) ist grundsätzlich möglich, wobei dies noch im Einzelnen zu vereinbaren ist. Eine Veräußerung der städtischen Parzelle unter Sicherstellung eines Gehrechts für die Öffentlichkeit und möglicher Leitungsrechte für Dritte über grundbuchliche Sicherungen ist vorstellbar. Andernfalls könnte die Regelung mittels Gestattungsvertrag und Baulasteneintragung möglich sein.

Stellplätze für die Reihenhäuser sollen grundsätzlich mit einem zentralen Stellplatz außerhalb der Wohngrundstücke bereitgestellt werden, damit die Erschließung den Charakter eines Wohnwegs hat. Beim Mehrfamilienhaus sind sowohl Stellplätze innerhalb des Gebäudes, als auch vor dem Haus vorgesehen. Nach erster Einschätzung der Fachabteilung Straße und Verkehr besteht hier aber noch Optimierungsbedarf. Es wurden Anregungen zu einer Wendeanlage (im Bereich zwischen RH und MFH) und zu den dargestellten Straßenradien vorgebracht. Energetisch ist nach erster Einschätzung ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. Weitere mögliche energetische Maßnahmen sollen im weiteren Verfahren erörtert werden.

Das Planverfahren soll in Abstimmung und unter Begleitung der Stadt Siegen von einem externen Planungsbüro durchgeführt werden. Hierzu soll eine Planungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen werden. Da in der Nachbarschaft im Bereich der untenliegenden Anliegern (Talstraße) immer wieder Bauwünsche geäußert werden, sollte dieser Bereich im Zuge der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

Die Stadt Siegen hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 364 "Vogelsang" bereits in der Vergangenheit die Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Quartier "Vogelsang" geprüft. Bis auf die hier in Rede stehenden Flächen bestehen grundsätzlich keine weiteren zeitnah umsetzbaren Potentialflächen. Die Umsetzung des Beschlusses für die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum wird Berücksichtigung finden. Die genauen Modalitäten ergeben sich im weiteren Planungsprozess.

Bereits Mitte 2017 bestand Interesse eines Eigentümers der Flächen eine private Projektentwicklung, die aus unterschiedlichen Gründen nicht weiter verfolgt wurde (siehe Vorlage 1525/2017, n.ö.).

Jetzt besteht aber die Chance, mit erfahrenen Akteuren aus der Region eine integrierte Wohnbaulandentwicklung durch Nachverdichtung zu realisieren. Das Projekt wurde bereits im Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Siegen vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Das Projekt erhält nach Beschluss den Titel Bebauungsplan Nr. 447 „Wohnquartier Schultestraße“. Weitere Ausführungen sind der Anlage zu entnehmen.

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 der Planung als geringfügig eingeschätzt werden.

Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen werden grundsätzlich aufgrund der Herstellungsprozesse der Baumaterialien und der späteren Baumaßnahmen vor Ort CO₂-Emissionen freigesetzt. Die Nachverdichtung im Wohnquartier „Vogelsang“ erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung, so dass keine Neuinanspruchnahme von außerliegenden Flächen bzw. Böden vorgenommen wird. Die Planung entspricht somit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

i.A.

gez.

Marlene Krippendorf
Abteilungsleiterin

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

Anlage(n):

1. [Anlage-Projekt-Schultestraße](#)