

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 02.02.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss VI - Siegen-Eiserfeld

23.02.2021

Kurzbezeichnung:

### **Aktuelle städtebauliche Entwicklungen Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bezirksausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

#### **Sachverhalt / Begründung:**

Die Bezirksausschüsse sind vor der Beschlussfassung im Rat bzw. einem entscheidungsbefugten Ausschuss zu den Angelegenheiten zu hören, die die Stadtbezirke in besonderem Maße betreffen. Hierzu zählt unter anderem die Aufstellung und Änderung von Bauleit- und Verkehrsplänen.

Aus diesem Grund soll mit dieser Vorlage ein Bericht über die im Bezirk laufenden und anstehenden Projekte und Bebauungsplanverfahren vorgelegt werden. Im Zuge der anstehenden Sitzungsfolgen des Bezirksausschusses werden Prozessfortschritte und Entwicklungen in Form von textlichen und zeichnerischen Erläuterung vorgelegt. Weiterführend wird auf die Vorlagen zur förmlichen Beratungen in den Fachausschüssen sowie die Beschlussfassungen im Rat verwiesen.

Mit dieser Vorgehensweise soll ermöglicht werden, dass eine frühzeitige, transparente und gesamtbetrachtende Information der Mitglieder des Bezirksausschusses gewährleistet wird und gleichzeitig eine zeitlich optimierte Einbindung in die Bebauungsplanverfahren sichergestellt ist.

Zu folgenden Projekte wird der aktuelle Sachstand dargelegt:

- Projekt „Solarsiedlung Eiserfeld“
- Projekt „Wohnen am Hengsberg“

### **Projekt „Solarsiedlung Eiserfeld“**

Auf der Brachfläche der ehemaligen Eiserfelder Hütte plant der Vorhabenträger „DCH Solargiga GmbH“, ansässig in Siegen-Eiserfeld, die Errichtung einer Solarsiedlung mit Wohn- und Mischnutzungen und eventuell nicht störendem Gewerbe. Das Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha und liegt erhöht auf einem Geländeplateau. Es grenzt im Süden an die „Freiengründer Straße“, im Westen an Wohnbebauung, im Osten an die „Eiserntalstraße“ und im Norden an gewerblich genutzte Bereiche. Das Plangebiet liegt überwiegend im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, im Osten jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Gewerbefläche und eine Grünfläche im Osten dar.

Die o.g. Fläche ist im beschlossenen Wohnbaulandkonzept als „Eiserfeld\_3“ untersucht worden und aufgrund von Altlasten und der angrenzenden Gewerbenutzung nur als „unzureichend geeignet“ und „nicht empfehlenswert“ zu entwickeln bewertet worden. Der Vorhabenträger hat bereits das Gelände mit unbelastetem Erdmaterial aufgeschüttet, um die Umsetzung des Projekts vorzubereiten. Gleichwohl ist im Weiteren vom Vorhabenträger gutachterlich nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Entwicklungsbereich gewährleistet werden können und die bestehende gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft durch die heranrückende schützenswerte Wohnnutzung nicht eingeschränkt wird. Zudem sind die verkehrliche Umsetzbarkeit und die Anschlussmöglichkeiten an das bestehende Straßennetz nachzuweisen.

#### Leitlinien des Projekts

Der Vorhabenträger ist ein weltweit operierenden Photovoltaik- und LED-Unternehmen und besitzt Erfahrungen und Expertise in der Projektierung von Großprojekten. Durch die Wiedernutzbarmachung wird eine Neuinanspruchnahme von Flächen durch Bodeneingriffe auf bisher unversiegelten Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden und somit Ressourcen geschont. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann aktuell nicht dargestellt werden, wird aber vom Vorhabenträger auf ca. 60 - 80 geschätzt. Dies hängt jedoch von der konkreten möglichen Nutzung ab, was wiederum von den Ergebnissen der o.g. Gutachten bestimmt wird. Aufgrund der Lage sind die Fernwirkung und die Höhenentwicklung der Gebäudeplanung noch abzustimmen. Hierzu sollen im weiteren Verfahren Entwürfe, Schnitte und Ansichten ausgearbeitet werden.

Die gesamte Anlage soll energieoptimiert konzipiert werden, die Gebäude mindestens den KfW-Effizienzhausstandard 55 erfüllen und mehr Energie erzeugen, als diese benötigen. Hierzu sind nach erster Aussage Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, Speichersysteme sowie Erdwärmepumpen und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) geplant. Überschüsse sollen in das öffentliche Netz eingespeist werden. Der Investor strebt an, für die Planung der Solarsiedlung hohe Maßstäbe an den Klimaschutz zu stellen. Mit der Berücksichtigung dieser Standards könnte die Siedlung ein hohes Innovationspotenzial für Siegen aufweisen.

Des Weiteren wird angestrebt, auf die Umsetzung der städtischen wohnungspolitischen Zielsetzungen, sprich die Errichtung eines Anteils an gefördertem Wohnraum, im Projektgebiet hinzuwirken. Die Stadt Siegen verfügt bereits über einen durch die Bezirksregierung berechneten Überhang an Wohnbauflächen-Reserveflächen (24 ha). Eine Planung von neuen Wohnbauflächen außerhalb der vorhandenen Reserven ist somit nur möglich, wenn vorhandene Reserveflächen an anderer Stelle entfallen. Hierzu findet noch eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg statt.

Durch das Projekt können städtische wohnungs- sowie klimapolitische Ziele erfüllt werden. Die Entwicklung einer Brachfläche zu einem nachhaltigen Wohngebiet mit einer breiten Angebotsvielfalt senkt den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt. Die Wiedernutzung von Flächen verhindert eine Neuinanspruchnahme von Böden und die energetische Konzeption zeigt wegweisend eine ressourcenschonende Baulandentwicklung auf und kann eine Symbolwirkung für nachhaltige Stadtentwicklung für den Stadtteil und die gesamte Stadt haben.

### **Projekt „Wohnen am Hengsberg“**

REBAS GmbH, ansässig in Siegen-Eiserfeld, plant auf einer ehemaligen Gärtnereifläche die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern. Das Entwicklungsgebiet umfasst aktuell ca. 7.500 m<sup>2</sup>. 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. Die Umgebung wird durch Wohngebäude mit Satteldächern zwischen zwei und drei Geschossen geprägt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist das bestehende Planungsrecht anzupassen bzw. zu ändern. Der Bebauungsplan soll als externes Verfahren durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten betrieben werden.

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 liegt dies an den erschwerten Verkehrserschließung (Hanglage), den möglichen Altlasten und dem fehlenden städtischen Eigentum. Durch die Umsetzung des Projekts besteht die Möglichkeit, städtische wohnungspolitische Zielsetzungen umzusetzen verbunden mit der Verwirklichung eines stabilen Quartiers mit sozialer Mischung und Angebotsvielfalt, der Sicherung eines langfristigen Mietwohnungsangebotes und der Schaffung von gefördertem Wohnraum.

#### Leitlinien des Projekts

Die LB Invest ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und spezialisiert auf den Wohnungsbau. Der Projektträger sieht auf dem zu überplanenden Areal ein Wohnensemble mit mehreren, nach eigener Einschätzung bis zu sechs, Mehrfamilienhäusern vor. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten kann aktuell nicht dargestellt werden, da dies im Besonderen von der verkehrlichen Aufnahmekapazität der umliegenden Knotenpunkte abhängig ist. 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 in einer Wendeanlage enden. Oberhalb, d.h. östlich, der Erschließung könnten nach Einschätzung des Vorhabenträgers bis zu fünf Mehrfamilienhäuser entstehen, unterhalb, also 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. Die AG Stadtplanung wirkt auf die verbindliche Umsetzung des Beschlusses für öffentlich geförderten Wohnraum hin, wobei der Vorhabenträger nach eigener Aussage ca. 30 % bis 50 % der Wohnungen als geförderter Wohnraum herstellen möchte.

Der ruhende Verkehr soll entweder in einer zentralen Tiefgarage oder alternativ in jedem Gebäude in einem Garagengeschoss untergebracht werden, wobei Besucherstellplätze oberirdisch im Gebiet vorgesehen sind. Es ist eine große Bandbreite an verschiedenen Wohnungsgrundrissen in den Regalgeschossen und modern geschnittene Penthäuser in den Staffelgeschossen vorgesehen. Alle Woh-

nungen sollen Balkone oder Terrassen (im Dachgeschoss) erhalten. Eine attraktive Freiflächengestaltung sowie eine extensive Dachbegrünung sind weitere Intentionen des Projekts.

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

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

Diese offenen Punkte sind durch den Vorhabenträger nachvollziehbar darzulegen, um im Weiteren den städtebauliche Entwurf abstimmen zu können. Die Vornutzung als Gärtnerei macht eine Untersuchung des Baugrundes auf mögliche Altlasten, wie beispielsweise Pflanzenschutzmittel, aber auch auf die Bodenbeschaffenheit bezüglich der Gründung von Gebäuden erforderlich. Es wird aktuell noch erörtert, ob angrenzende Bereiche in die Planung einbezogen werden sollen, um die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen gleichzeitig zu ermöglichen.

Durch das Projekt kann eine Bandbreite an verschiedenen Wohnungen geschaffen und städtische wohnungspolitische Ziele erfüllt werden. Die Entwicklung einer Brachfläche zu einem Wohngebiet senkt den Druck auf dem Mietwohnungsmarkt. Ferner wird durch die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Gärtnereiareals in Verbindung mit der Entwicklung von Wohnbauflächen nach Flächennutzungsplan eine Neuinanspruchnahme von Flächen und Bodeneingriffe auf bisher unversiegelten Flächen vermieden und somit Ressourcen geschont.

**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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input checked="" 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
<b>Erläuterung Klimarelevanz und Begründung</b>  <p>Projekt Solarsiedlung</p> <p>Das Projekt besitzt eine im positiven Sinne hohe Klimarelevanz. Durch die Nutzung von bereits versiegelten Bereichen sowie der angestrebte Energieerzeugung und -nutzung wird es zu einer erheblichen CO<sub>2</sub>-Einsparung und ggf. Kompensation, bezogen auf den gesamten Lebenszyklus der Anlagen, kommen.</p> <p>Projekt „Wohnen am Hengsberg“</p> <p>Die Klimarelevanz der Planung kann als geringfügig eingeschätzt werden, u.a. aufgrund der Kleinräumigkeit. Insgesamt ist nur mit geringfügigen Änderungen des Lokalklimas zu rechnen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen werden grundsätzlich CO<sub>2</sub>-Emissionen freigesetzt, u.a. 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.</p>			

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.