

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich

Datum

Fachbereich

Fachbereichsleiter 1

Bearbeitet von:

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Bezirksausschuss V - West	13.01.2003
Bauausschuss	20.01.2003
Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie	28.01.2003
Haupt- und Finanzausschuss	29.01.2003

Betreff:

Rahmenplan Oberer Wellersberg

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter den genannten Prämissen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vorzubereiten.

Sachverhalt / Begründung:

Die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen am Oberen Wellersberg stellt für die Stadt Siegen wegen der Lagegunst, der Topographie und der Eigentumsverhältnisse eine besonders günstige Gelegenheit dar, wertvolle Reserveflächen für die DRK-Kinderklinik sowie dringend benötigte Wohnbauflächen zu entwickeln.

Im Wohnbauflächenkonzept (Erarbeitung 2001) haben diese Flächen demgemäß eine hohe Bewertung erhalten und wurden in die oberste Priorität eingestuft. Die zuständigen städtischen Gremien haben diese Beurteilung bestätigt und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des vorgestellten Rahmenplanes die Bauleitplanung weiterzuentwickeln (Bezirksausschuss V, Ausschuss für Umwelt, Landschaftspflege und Energie, Verkehrsausschuss und Bauausschuss). Im Haupt- und Finanzausschuss wurde die Beratung zunächst zurückgestellt, da zwischenzeitlich wesentliche Änderungen in der Nutzungskonzeption der DRK-Kinderklinik vorgenommen wurden sowie Klärungsbedarf über die weitere Verwendung des im Plangebiet vorhandenen Sportplatzes bestand.

Nach Abklärung des endgültigen Flächenbedarfs für die Kinderklinik hat auf Antrag der CDU-Fraktion vom 12.02.2002 der Haupt- und Finanzausschuss am 06.03.2002 über die Problematik beraten und folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Ergänzung bzw. Abänderung der Vorlage Nr. 1536/01 „Wohnbauentwicklungsbereich Oberer Wellersberg“ folgende Punkte zu berücksichtigen:

2. Der Plan, auf der Konversionsfläche im Bereich der ehemaligen Kasernen Wohnbauten zu errichten, wird nicht weiterverfolgt.
2. Der vorhandene Kinderspielplatz sowie die Sportanlage bleiben möglichst am jetzigen Standort erhalten.

Die überarbeitete Planung wird folgenden Gremien vorgelegt:

- Bauausschuss
- Haupt- und Finanzausschuss
- Rat

Die Verwaltung hat daraufhin die Planung überarbeitet und in zwei Varianten die Problematik, insbesondere der Sportflächennutzung, dargestellt (s. Anlagen 1 = Variante A, 2.1 = Variante B und 2.2 = Detailplan).

Variante A

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt von der Wellersbergstraße aus über die Trasse der Panzerstraße mit abzweigenden Wohnstraßen in die Flächen des ehemaligen Munitionsdepots und die östlich davon gelegenen derzeitigen Wiesenflächen. Der derzeitige Spielplatz sowie die übrigen Sportplatz-Flächen bleiben ausgespart. Die Nutzung des Sportplatzes ist uneingeschränkt für alle Sportarten (insbesondere Fußballspiel) möglich. Nach geltendem Planungsrecht ist hierbei eine Bewältigung der Problematik „Sportflächen-Lärmemissionen“ erforderlich, da beide Nutzungen (Wohnen und Sport) in unmittelbarer Nähe unverträglich sind.

Bewertung der Variante A

Vorbemerkung

Auf eine Ermittlung der Lärmemissionen, die mit der Nutzung der vorhandenen Sportanlage verbunden sind, wurde verzichtet, da bereits für den nördlich des Plangebietes gelegenen Sportplatz „Charlottental“ eine gutachterliche Stellungnahme (Dipl.-Ing. Thomas Baierl, Sept. 2001) unter den gleichen Voraussetzungen erarbeitet wurde. Die Ergebnisse wurden sinngemäß auf den Sportplatz im Plangebiet übertragen.

Das Bundesinstitut für Sportwissenschaft hat in seiner Schriftenreihe „Sportanlagen und Sportgeräte“ den Bericht B 2/94 – Geräuschentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für Immissionstechnische Prognosen – herausgegeben. Im Abschnitt 3 dieser Veröffentlichung werden die Geräuschemissionen des Fußballspiels ausführlich dargestellt.

Die Übertragung dieser Ergebnisse auf andere vergleichbare Fußballfelder ist unverändert möglich. Hierbei treten Emissionen aus der sportlichen Nutzung sowie aus den Verkehrsaufkommen auf, welche dem Sportplatz zuzurechnen sind.

Ohne zusätzliche Abschirmmaßnahmen überschreiten die Immissionspegel die Richtwerte einer benachbarten Wohnnutzung erheblich. Da von nahezu allen Wohnhausstandorten eine direkte Sichtverbindung zum Sportplatz bestehen würde, ist eine Reduzierung nur durch Einhaltung ausreichender Schutzabstände möglich. **Nach grober Überschlagsrechnung wäre dies nur gegeben, wenn die zukünftigen Wohnbauflächen ca. 150 m vom Sportplatz abrücken.**

Dies würde bedeuten, dass bis auf die Flächen des ehemaligen Munitionsdepots und eine kleinere anschließende Restfläche das Plangebiet von einer Wohnnutzung (WR/WA) freigehalten werden müsste (s. Anlageplan 1). Diese Zuordnung der Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht unwirtschaftlich und wenig sinnvoll, da eine zweckmäßige Abrundung der vorhandenen und neuen Wohnbauflächen (lediglich 7,5 ha zusätzliche Brutto-Wohnbauflächen) nicht möglich ist.

Variante B

Die Haupteerschließung erfolgt über eine Verlängerung der Wellersbergstraße und Verknüpfung mit der oberen Haroldstraße im Wohngebiet „Charlottental“. Von dieser Haupteerschließung aus zweigen hangaufwärts (nach Westen) mehrere Wohnstraßen ab, die die nach Südosten abfallenden Hangflächen erschließen. Das Erschließungssystem ist weitestgehend variabel und kann auf die geforderten Grundstücksgrößen abgestimmt werden.

Die Nutzung der Sportflächen wird auf den Schulsport beschränkt und das Fußballspiel auf dem Sportplatz „Charlottental“ integriert. Der vorhandene Spielplatz könnte zusätzlich am jetzigen Standort erhalten werden und die gesamte Anlage abrunden (Anlage 2.2).

Durch mehrere an die Stadt Siegen gerichtete Schreiben haben der „Initiativkreis Spiel- und Sportplatz Wellersberg e. V.“, die Schulkonferenz der Obenstruth-Schule sowie die Montessori-Kindertagesstätte auf den dringenden Bedarf an Spielplatz- und Schulsport-Flächen hingewiesen. Dieser Bedarf wurde von FB 4/1 ausdrücklich bestätigt. Weitere Bedarfe dieser Art werden durch die geplanten Wohnbauflächen sowie die bestehende und sich erweiternde DRK-Klinik entstehen. Diesen Belangen kann durch die Ausweisung der Schulsport-Anlage – ggf. mit einem 55 m x 45 m großen Kleinspielfeld, einer 100 m-Laufbahn und Weitsprunganlage - und des Spielplatzes im südlichen Planbereich sowie eines zusätzlichen Spielplatzes im nördlichen Planbereich (siehe Anlageplan B) Rechnung getragen werden. Insgesamt kann die geplante Ausstattung des Bereiches Oberer Wellersberg in dieser Größe als überdurchschnittlich bewertet werden.

Bewertung der Variante B

Die Variante B stellt einen Kompromiss der unterschiedlichen Belange im Planbereich dar. Die heutigen und zukünftigen Bedarfe der DRK-Kinderklinik werden vollständig abgedeckt und können – falls erforderlich – unabhängig von den übrigen Nutzungen entwickelt werden (1. BA). Ebenso könnte die Schulsportanlage sowie die endgültige Herrichtung des Spielplatzes unter Berücksichtigung der späteren Haupteerschließungsstraße erfolgen (2. BA). Die Erweiterung der Wohnbauflächen ist auf

der Grundlage des Vorentwurfes ebenfalls in Bauabschnitten möglich, insgesamt könnten Brutto-Wohnbauflächen in einer Größe von 16,5 ha entstehen. Diese Größenordnung stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes dar, die Qualität des Wohnstandortes ist überdurchschnittlich. Die in dieser Planvariante dargestellte Abrundung zwischen vorhandener und projektierter Wohnbebauung ist plausibel und entspricht den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen. Dies schließt nicht aus, dass langfristig eine Erweiterung der Wohnbauflächen in nördliche Richtung erfolgen kann.

Resümee:

Nach Abwägung aller Kriterien bietet aus der Sicht der Verwaltung die Variante B gute Voraussetzungen, um den Klinik-Standort, die möglichen Wohnbauflächen und die integrierte Sport- und Spielplatz-Nutzung angemessen zu entwickeln. Die weiterführende Planung sollte auf der Grundlage dieser Variante erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einnahmen	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 VermH	<input type="checkbox"/> im VerwH	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

Ulf Stötzel

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja☐ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objekt bezogene Einnahmen	Abstimmung mit dem Kämmerer
				<input type="checkbox"/> ist erfolgt <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmit- tel im Haus- haltsjahr zur Verfügung stehen

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im VermH	<input type="checkbox"/> im VerwH	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

Anlagen: