

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herr Schneider

Siegen, 23.05.2023

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss 14.06.2023

Rat 21.06.2023

Kurzbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“ im Stadtteil Siegen

Hier:

- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
- Beschluss der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 328 „Breslauer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung
- öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 328 " Breslauer Straße“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 2 und 3)

Sachverhalt / Begründung:

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 328 „Breslauer Straße“ ermöglicht eine rund 1,5 ha große, seit Jahren brachliegende Potentialfläche auf dem "Fischbacherberg" nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet umfasst ca. 1,5 ha und liegt im Stadtteil Siegen, Gemarkung Siegen, Flur 14, nördlich der Breslauer Straße auf dem Fischbacherberg (siehe Anlage 1). Es wird umgrenzt im Norden durch die Waldfläche „Fischbacher Kopf“, im Süden durch die „Breslauer Straße“ und die „Schweriner Straße“, im Osten durch das Wohnbaugrundstück „Schweriner Straße Nr. 21“ und im Westen durch Wohnbaugrundstücke der „Thüringer Straße“.

Seit dem Ende der 1990er Jahre, insbesondere seit dem Abriss von zwei Hochhäusern der ehemaligen belgischen Streitkräfte, sind fortwährend städtische und externe Überlegungen und Konzeptionen zur Wiederentwicklung bzw. Weiterentwicklung dieses Areals aufgeworfen worden. Die Stadt Siegen und die Kommunale Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH (kurz: KEG - 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Siegen) sind die Grundstückseigentümerinnen. Nunmehr soll eine gemeinschaftliche Entwicklung des Gebietes durch die Eigentümerinnen erfolgen.

Dieser Entwicklung stehen jedoch planungsrechtliche Hindernisse in Form unzweckmäßiger Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen entgegen. Durch die Entwicklung wird eine brachliegende Fläche vitalisiert und das Gebiet städtebaulich geordnet. Zudem wird dringend benötigter (preiswerter) Wohnraum, auch zur Wohneigentumsbildung, geschaffen. Die für eine Wohnbebauung wichtigen sozialen Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Weitergehende Versorgungs- und Schuleinrichtungen sowie das Stadtzentrum sind über das vorhandene Verkehrsnetz sowie mit dem Öffentlichen Personennahverkehr gut zu erreichen. Im beschlossenen Wohnbauandkonzept von 2018 wird das Areal als „Siegen_6“ als gut geeignet und mit hoher Priorität bewertet. Mit dem Beschluss vom 22.05.2019 (vgl. VL 2398/2020) soll die Planung als Projekt der Priorität 1 umgesetzt werden. Demnach folgt die Bebauungsplanung den wohnungsbaupolitischen Zielen der Stadt Siegen.

Die Konzeption sieht vor, eine Entwicklung mit gemischten Haustypen (Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) zu ermöglichen. Im Dezember 2020 wurde die grundlegende Konzeption mit einer einhöftigen Erschließung mit verschiedenen Haustypen beschlossen (vgl. VL 53/2020). Hiernach fand noch eine Anpassung des östlichen Baufeldes auf Wunsch der KEG statt, um diese Fläche effizienter zu nutzen. Zudem wurde die Ausrichtung der Gebäude von Ost/West nach Süd/Nord optimiert und eine Gemeinschaftsfläche mit Frei- und Grünflächen und Stellplätzen ist vorgesehen. Dadurch wird ein straßenseitiges Parken und damit verbundene mögliche Verkehrseinschränkungen verhindert. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch privat nutzbare Grünflächen im Nord-Westen, die auch als Gemeinschaftsgarten für die Anwohner dienen kann. Insgesamt können nach der vorliegenden Konzeption rund 60 Wohneinheiten entstehen.

Da die Stadt Siegen sowie die KEG unmittelbaren Zugriff auf die Grundstücke (im jeweiligen Eigentum) haben, kann die konkrete bauliche Entwicklung dieser Wohnbauflächen im Weiteren mit privatrechtlichen Regelungen zusätzlich ergänzt werden. So wäre es möglich, die Flächen über eine Konzeptionsausschreibung zu entwickeln und anhand städtischer Vorgaben die Veräußerung der Grundstücke einzeln zu veranlassen.

Gestalterisch sollen nur grundsätzliche Vorgaben erfolgen, unter anderem weil der umliegende Bereich durch verschiedene Bautypen aus unterschiedlichen Zeiten städtebaulich heterogen geprägt ist. Nichtsdestotrotz sollen mit den Vorgaben die wesentlichen Gestaltungselemente des neuen Quartiers bestimmt werden. Damit wird ein einheitlicher Gesamteindruck mit ortstypischen Materialien und Farben sichergestellt werden und ein kontinuierlicher Übergang zwischen der vorhandenen und neuen Bebauung gewährleistet, ohne individuelle Ansprüche und Ausgestaltungen zu verhindern. Die wesentlichen Inhalte, der noch in formeller Ausarbeitung befindlichen Satzung, sind in Anlage 7 dargelegt.

Neben der Wohnbebauung sollen bereits bestehende private Nutzgärten erhalten und weitere private Grünflächen für die Bewohner des Quartiers geschaffen werden, auch denkbar in Form von Gemeinschaftsgärten. Dies war vornehmlich eine wichtige Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung. Ebenfalls wurde eine alternative Nutzung für den bestehenden Bolzplatz, mit dem Stör- und Konfliktpotentiale verbunden wurden, von der Anwohnerschaft gefordert. Zudem sollen Fußwege gesichert werden, die den Zugang zum Waldgebiet "Fischbacher Kopf" gewährleisten.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Ypernstraße und anschließend über die Schweriner Straße und Breslauer Straße. Die Planstraße soll als Wohnstraße bzw. Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich), mit Einbahnstraßenregelung ausgebaut werden. Der ruhende Verkehr, d.h. die Anwohner- und Besucherstellplätze, werden auf den privaten Grundstücken sowie partiell im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt. Der Neuverkehr, der durch die Wohnbebauung entsteht, kann vom bestehenden Straßensystem aufgenommen werden. Ein Ausbau des bestehenden Straßensystems (2. Anschluss an das Tal) ist nicht erforderlich.

Teile des Plangebiets liegen über einem erloschenen Bergwerksfeld und laut Bezirksregierung wurden ein Fundstollen sowie ein Schurfschacht vermutet. Aufgrund dieser Annahme erfolgte die Prüfung durch einen Sachverständigen, welcher eine mögliche Gefährdung für die zukünftige Bebauung nicht ausschließen konnte, so dass weiterführende Maßnahmen wie konkret Erkundungsbohrungen erforderlich werden (siehe Anlage 5). Dies wird aktuell vorbereitet. Dadurch sollen vermutete Erzgänge sowie Querschläge verifiziert werden. Entsprechende Festsetzungen zur bergbaulichen Situation sind im Bebauungsplan enthalten.

Im Plangebiet sind aufgrund der historischen Nutzung der Fläche sowie vermuteten weitreichenden Aufschüttungen Boden- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Für den westlichen Bereich des Plangebietes wurden im Jahr 2003 und ergänzend 2004 Bodenuntersuchungen, vorwiegend zu möglichen Altlasten (siehe Anlage 6). Hiernach befinden sich im Nord-Westen der Planung Schwermetalle im Boden, die die Richtlinien der Bundesbodenschutzverordnung für Wohnbauflächen und Kinderspielflächen überschreiten. Daher sind diese Fläche entweder zu sichern, also zum Beispiel im Zuge der Straßenbaumaßnahmen einzukoffern, oder vor Baubeginn zu sanieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Abstimmung mit dem Kreis Siegen-Wittgenstein, Untere Naturschutzbehörde, wird eine Entsorgung präferiert. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen (siehe Anlage 4).

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen ist das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, aber auch als Grünfläche "Dauerkleingärten" ausgewiesen. Da ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln ist, wäre eine FNP-Änderung erforderlich. In diesem Fall kann aber nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung erfolgen, so dass kein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und keine Genehmigung der Bezirksregierung erforderlich werden.

Bereits 2004 bzw. 2005 wurde das Bebauungsplanverfahren für den westlichen städtischen Bereich auf den Weg gebracht, gelangte jedoch nicht zur Aufstellung bzw. Offenlage. In der Zwischenzeit wurde die Planung angepasst und erste Schritte des neu angestoßenen

Verfahrens, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Oktober 2017, durchgeführt. Die Resonanz dieser Beteiligung mit ca. 70 Personen im Zuge einer Vor-Ort-Veranstaltung war überdurchschnittlich groß und insgesamt positiv. Im Weiteren wurde im Dezember 2020 der Konzeptionsbeschluss für die grundlegende städtebauliche Entwicklung beschlossen. Hiernach sollte der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet und die öffentliche Auslegung vorbereitet werden. Zur öffentlichen Auslegung werden zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Außerdem wird die landesplanerische Beteiligung nach § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW durchgeführt.

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 Das Plangebiet wird durch ein Stadtrandklima geprägt. Charakteristisch hierfür ist eine merkliche Beeinflussung der Klimafaktoren Lufttemperatur und Luftfeuchte sowie eine deutliche Störung des Windfeldes. Es sind aber keine Kaltluftentstehungsflächen betroffen. Die mittleren Windgeschwindigkeiten sind jedoch deutlich höher als in den angrenzenden Tallagen. Insgesamt sind die bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet deutlich günstiger als in den angrenzenden Tälern (Siegtal, Alchetal). Im Planungsgebiet verhindern sowohl die bessere Durchlüftung, der insgesamt geringere Versiegelungsgrad und die stärkere Durchgrünung eine Überwärmung und Anreicherung von Luftschadstoffen.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) Durch die Wiedernutzung dieser ehemals bebauten, mit Aufschüttungen belegten Fläche erfolgt faktisch keine Versiegelung von natürlichen bzw. naturnahen Freiflächen. Auf Grund der historischen Nutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass keine natürlichen Bodentypen mehr vorhanden sind, u.a. durch Abtrag, Umlagerung, Verdichtung und sonstige Veränderungen des Bodens. Daher folgt die Entwicklung der Brachfläche vollends dem Credo: Innen- vor Außenentwicklung.			

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. [Geltungsbereich](#)
2. [Bebauungsplan Nr. 328](#)
3. [Begründung zum B-Plan](#)
4. [Artenschutzprüfung 1](#)
5. [Gutachten Baugrund+Bergbau](#)
6. [Gutachten Boden-2003+2004](#)
7. [Inhalte zur Gestaltung](#)