

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Nicola Delzeit

Siegen,

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Bauausschuss

07.02.2024

Kurzbezeichnung:

Projekt „Wohnquartier Am Galgenberg“

Hier: Konzeptionsbeschluss zur Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich der Straße „Am Galgenberg“ im Stadtteil Bürbach / Siegen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Stadt Siegen beschließt

- für die Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich „Am Galgenberg/Rathenaustraße“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorzubereiten.

Sachverhalt / Begründung:

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG (WGSeG) plant, entlang der Straße „Am Galgenberg“ ein Wohnquartier nachzuverdichten und zu ergänzen. Die Entwicklung soll auf untergenutzten Brachflächen sowie auf aktuell von der WGS bebauten Grundstücken erfolgen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet umfasst aktuell ca. 1,7 ha (siehe Anlage) und liegt beidseits und nördlich der Straße „Am Galgenberg“ und grenzt westlich in einem Teilbereich an die Rathenaustraße bzw. Siemensstraße. Entlang dieser Straßen befinden sich freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser. Im Osten, topografisch deutlich höher gelegen als das Plangebiet, grenzen großflächige Terrassenhäuser von der Straße „Goldener Spiegel“ an die Entwicklungsfläche. Zudem verläuft das Gewässer „Bürbach“ im Westen, welches im Vorfeld der Entwicklung zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur ökologischen Aufwertung umgestaltet werden soll. Im Plangebiet selbst befinden sich Mehrfamilienhäuser, die nicht sanierungsfähig sind und nicht an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden können,

und aktuell brachliegende gewerblich genutzte Flächen. Im Zuge der Planung sollen sowohl bisher unbebaute als auch bebaute Flächen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzungssatzungen für die Stadtteile Siegen und Bürbach und ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Auch faktisch ist es von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die geplante Entwicklung ist als Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung von Brachflächen einzustufen. Aufgrund dessen soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Mischgebiet (MI) dar und kann im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (ohne FNP-Änderungsverfahren) angepasst werden. Im Wohnbaulandkonzept von 2018 ist die Fläche („Kaan-Marienborn_3“) als gut geeignet und mit einer hohen Priorität eingestuft.

Leitlinien des Projekts

Nach Aussagen des Vorhabenträgers sollen in diesem Wohnquartier circa neue 130 Wohneinheiten angeboten werden. Gemäß Beschlussfassung sind etwa 25 % des zukünftigen Wohnungsbestandes der WGSeG im Gebiet als geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Die WGS strebt zudem eine klimaangepasste Entwicklung mit möglichst guter CO₂-Bilanz an. Hierzu sollen PV-Anlagen und Dachbegrünung, wo möglich auch in Kombination, errichtet werden.

Erste Vorplanungen wurden der Stadt bereits vorgestellt. Aufgrund der Lage, der Topografie und der unterschiedlich geprägten Umgebung sind besondere Anforderungen an die städtebauliche Konzeption zu stellen. Daher liegt ein besonderes Augenmerk auf einer urbanen, aber verträglichen Dichte der Bebauung mit angemessener Höhenentwicklung. Soweit eine abgestimmte Planung vorliegt, soll diese im Gestaltungsbeirat beraten und anschließend im Ausschuss vorgestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung soll durch Ausbau und Verlängerung der Straße „Am Galgenberg“ durch den Vorhabenträger und untergeordnet über die private Zufahrt von der Ratenaustraße aus erfolgen (siehe Anlage). Nach einer ersten Betrachtung des externen Gutachters wird davon ausgegangen, dass das zusätzliche prognostizierte Verkehrsaufkommen über die umgebenden Knotenpunkte abgewickelt werden kann. Dies muss im Laufe der Planung noch verifiziert werden.

Im Vorlauf des Vorhabens hat der Vorhabenträger die Planung, Genehmigung und Förderung der Umgestaltung des Gewässers „Bürbach“ in diesem Bereich zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur ökologischen Aufwertung veranlasst. Die dafür erforderliche wasserrechtliche Genehmigung liegt bereits vor. Die Umsetzung wird für 2024 angestrebt. Der neue Verlauf des „Bürbach“ wird im Rahmen des Konzepts berücksichtigt. Gemäß der Vorplanung ist erkennbar, dass das Bebauungs- und Freiraumkonzept aufeinander abgestimmt sind und die Erlebbarkeit des „Bürbach“ auch für die im Umfeld lebenden Menschen herbeigeführt werden soll. Angedacht ist unter anderem die Herstellung eines Ufer(fuß)weges.

Durch das Projekt kann neuer, teils geförderter Wohnraum in einer infrastrukturell gut erschlossenen, innenstadtnahen Lage bereitgestellt werden, was der Erfüllung städtischer wohnungspolitischer Ziele dient. Außerdem wird durch die Wiedernutzbarmachung einer

Brachfläche und die Nachverdichtung eines Siedlungsbereichs mit nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz dem Gebot der Innenentwicklung sowie dem städtebaulichen Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, entsprochen. Das Vorhaben wird als externes Verfahren durchgeführt, das heißt der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung bzw. des Verfahrens. Hierfür wird zur Durchführung der Planung mit der WGS eine Planungsvereinbarung geschlossen.

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 <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	Veränderungen CO₂-Emissionen <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Die Klimarelevanz der Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Kleinräumlichkeit als geringfügig eingeschätzt werden. Es ist lediglich mit begrenzten Änderungen des Kleinklimas zu rechnen.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen werden grundsätzlich CO ₂ -Emissionen freigesetzt, schon allein 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. Eine Bebauung ist im Übrigen auch ohne Bebauungsplan (nach § 34 BauGB) möglich. Die Planung entspricht somit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.			

Im Auftrag

gez.

Krippendorf
Abteilungsleitung

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [Voraussichtlicher Geltungsbereich und schematische Nutzungskonzeption](#)