

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 28.01.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss V - Siegen-West

11.02.2021

Kurzbezeichnung:

Aktuelle städtebauliche Entwicklungen Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren

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:

- Bebauungsplan Nr. 239 „Königsberger Straße“, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“
- Projekt „PV-Freiflächen-Anlage“ am „Rothenberg“ bei Gosenbach

Bebauungsplan Nr. 239 „Königsberger Straße“, 2. Änderung

Bei der Grünanlage „Edith-Langner“ handelt es sich um städtische Grundstücke, die im o.g. Bebauungsplan als voll erschlossene Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Nach o.g. Bebauungsplan ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel, Doppel-, oder Reihenhäusern in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten möglich. Die AG Stadtplanung hat aufgrund vermehrter Anfragen durch Bauwillige dem Verwaltungsvorstand eine Beschlussvorlage für eine Veräußerung der Grundstücke zwecks Wohnraumschaffung vorgelegt. Insgesamt könnten neun Wohnbaugrundstücke mit insgesamt 18 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Verwaltungsvorstand hat am 1.12.2020 beschlossen, die Nutzung der Flächen weiterhin als Grünanlage zu ermöglichen. Im Rahmen einer Wohnbauflächenrücknahme im Flächennutzungsplan soll diese nicht erforderliche Wohnbauflächenreserve nunmehr zu einer Grünfläche umgeplant werden, um den nach Einschätzung der Bezirksregierung vorhandenen Überhang von über 20 ha. Die Umplanung würde im Zusammenhang mit einer aus dem Wohnbaulandkonzept resultierenden Flächennutzungsplanänderung mit mehreren Einzeländerungen umgesetzt werden.

Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“

Bei dem ca. 1,5 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte und seit Jahren brachliegende Potentialfläche im Wohngebiet "Fischbacherberg". Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, vorwiegend für zur Eigentumsbildung für einkommensschwache Haushalte. Eigentümer der Flächen ist neben der Stadt Siegen die Kommunale Entwicklungsgesellschaft (KEG).

Bereits seit dem Abriss der zwei „Nato-Hochhäuser“ Ende der 1990er Jahre wurden verschiedene Entwicklungen und Projekte auf dem Areal erörtert. Zuletzt wurde 2017 im Bauausschuss (nicht öffentlicher Teil) eine städtebauliche Planung mit Varianten vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, mit dieser Konzeption die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchzuführen (Vorlage 1420/2017). Im Oktober 2017 wurde dementsprechend eine Veranstaltung vor Ort im Stadtteil-Café unter zahlreicher Teilnahme von Interessierten und der Anwohnerschaft durchgeführt, die auf sehr positive Resonanz gestoßen ist. Daran anschließend wurden die Beteiligungsergebnisse ausgewertet, weitere Detailfragen geklärt und zusätzliche Abstimmungen vorgenommen.

Die Konzeption sieht vor, das Plangebiet anhand einer von der Breslauer Straße zur Spandauer Straße durchgängigen Wohnstraße („Spielstraße“) zu erschließen. Im westlichen Bereich der Erschließung sollen Reihenhäuser bzw. Hausgruppen entstehen, im mittleren Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser und im östlichen Bereich können Reihenhäuser oder ein oder zwei Mehrfamilienhäuser. Durch die einhüftige Erschließung am Anfang der Breslauer Straße sollen die angrenzenden Reihenhäuser die Möglichkeit erhalten, ihre Grundstücke weiterhin rückwärtig zu erreichen und ggf. Carports und Garagen zu errichten. Hierfür gibt es bereits seit 2005 Verträge mit den Anliegern.

Im Nord-Osten sollen bereits vorhandene private Gärten für die Bewohnerschaft des Quartiers erweitert werden. Ebenso sollen weitere private Gärten im Westen als Puffer bzw. Übergang zum Hochhaus Nr. 21 entstehen. Dies war eine wichtige Anregung von der Bewohnerschaft aus der frühzeitigen Beteiligung im Oktober 2017. Es wurde aufgrund des hohen Stör- und Konfliktpotentials des Bolzplatzes insbesondere in den Sommermonaten eine alternative Nutzung gefordert. Hierbei wurde anhand der vorgestellten Varianten für die Fläche mit einer wohnbaulichen Entwicklung, einer gärtnerischen Nutzung oder eines Multifunktionsplatzes die gärtnerische Nutzung favorisiert. Des Weiteren soll der Fußpfad, der als Zugang zum Waldgebiet "Fischbacher Kopf" dient, planungsrechtlich gesichert und im Rahmen des Straßenbaus ertüchtigt werden.

Außerdem sind Fußwege vorgesehen, die den bestehenden Zugang zum Waldgebiet "Fischbacher Kopf" weiterhin sicherstellen. Die städtebauliche Konzeption bietet aufgrund der ruhigen Lage und kleinräumigen Erschließungssituation („Spielstraße“) eine gute Wohnqualität und sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke. Insgesamt wird ein breites Wohnangebot mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, aber auch Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus ermöglicht. Durch die geplante Bebauung wird eine städtische Reservefläche im Innenbereich geschlossen und das Gebiet städtebaulich geordnet. In den nächsten Wochen sollen noch Baugrunduntersuchungen stattfinden, um Gründungsempfehlungen für die Bebauung zu ermitteln.

Die Planung wurde im Bauausschuss am 1.12.2020 beraten und es wurde beschlossen die Entwicklung anhand der städtebaulichen Konzeption fortzuführen und den Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der dargelegten Konzeption für die öffentliche Auslegung auszuarbeiten (Vorlage VL 53/2020).

Projekt „PV-Freiflächen-Anlage“ am „Rothenberg“ bei Gosenbach

Der Rat der Stadt Siegen hat am 15.12.2020 die Verwaltung beauftragt, eine Potenzialanalyse für mögliche Standorte von PV-Freiflächenanlagen durchzuführen und bei geeigneten Flächen grundsätzlich - auch bei externen Vorhabenträgern - die Bauleitplanverfahren selbst durchzuführen. Notwendige Gutachten sollen hingegen durch die Vorhabenträger erbracht werden. Am 11.12.2020 wurde von der „Siegener Versorgungsbetriebe GmbH“ (SVB) für eine Fläche im Bereich „Rothenberg“ östlich von Gosenbach eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage gestellt.

Das hier relevante Grundstück umfasst ca. 8.600 m² und grenzt an städtische Liegenschaften. Die Leistung der PV-Anlage soll maximal 749 kWp betragen. Je nach technischer Umsetzung würde dies einer Anzahl von 2.500 bis 2.800 Modulen entsprechen. Nach einer ersten Abstimmung mit der SVB erörtert die AG Stadtplanung zusammen mit der AG Stadtentwicklung und der Stabsstelle Klimaschutz das weitere Vorgehen. Nach erster Einschätzung liegt die Fläche innerhalb der Förderkulisse des EEG (hier: zwischen 15 und 200 m Abstand von der A 45) und stellt somit ohnehin eine Potenzialfläche der in Ausarbeitung befindlichen stadtweiten Potentialflächenanalyse dar.

Es ist vorgesehen im Bauausschuss im März einen Konzeptionsbeschluss zu fassen, noch bevor die gesamtstädtische Potenzialanalyse fertiggestellt ist. Vor einer politischen Beratung sollte jedoch ein Vorvertrag der SVB mit dem Grundstückseigentümer vorliegen. Das Projekt würde im Weiteren im Bezirksausschuss (als Projektinfo zur Kenntnis), im Bauausschuss

(Konzeptionsbeschluss, Aufnahme ins Arbeitsprogramm der AG Stadtplanung) und im AfS-WSL (zur Kenntnis) vorgelegt werden. 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 <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	Veränderungen CO₂-Emissionen <input checked="" 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 und Begründung
 Plan 239
 Eine Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Grünfläche hat zum einen lokalklimatische Vorteile und kann entsprechend zur CO₂-reduzierung beitragen. Andererseits führt die Rücknahme von vollerschlossenen integrierten Wohnbauflächen zu einer Verlagerung des Entwicklungsbedarfs an andere, möglicherweise nicht integrierte Standorte mit vermehrten Verkehren.
 BPlan 328
 Die Klimarelevanz der Planung kann als geringfügig eingeschätzt werden, u.a. aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung. Insgesamt ist nur mit geringfügigen Änderungen des Lokalklimas zu rechnen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist grundsätzlich von einer CO₂-Erhöhung auszugehen, u.a. aufgrund der Herstellungsprozesse der Baumaterialien und der späteren Baumaßnahmen vor Ort. Die Planung wird auf ehemals baulich genutzten Flächen durchgeführt, so dass keine Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. Böden vorgenommen wird. Die Planung entspricht somit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

PV-Anlage
 Die Errichtung einer freiflächen-PV-Anlage leistet durch die Stromherstellung einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduktion. Zwar wird durch die Errichtung der Anlagen Flächen teilversiegelt, jedoch kann der Boden größtenteils weiterhin in seinem naturnahen Zustand erhalten bleiben.

Im Auftrag.

gez.

Marlene Krippendorf
 Abteilungsleiterin

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