

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 01.02.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss IV - Siegen-Mitte

18.02.2021

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:

- Bebauungsplan Nr. 419 „Erweiterung St. Marien Krankenhaus“
- Bebauungsplan Nr. 406 „Gewerbegebiet Martinshardt II“
- Bebauungsplan Nr. 452 "Am Lausbecher"
- Projekt „Uni in die Stadt“ (B-Plan Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße und B-Plan 445 „Häutebachweg / Löhrtor“)

### **Bebauungsplan Nr. 419 „Erweiterung St. Marien Krankenhaus“**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 419 "Erweiterung St. Marien-Krankenhaus" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Erweiterungen des St. Marien-Krankenhauses sowie die Ansiedlung damit in Zusammenhang stehender Nutzungen geschaffen werden. Aktuell wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vorbereitet. Für weitere Ausführungen wird auf die Vorlage „VL 123/2020“ (eigener TOP des Bezirksausschusses) verwiesen.

### **Bebauungsplan Nr. 406 „Gewerbegebiet Martinshardt II“**

Die Gewerbeflächensituation in der Stadt Siegen ist seit Jahren von einem Flächendefizit gekennzeichnet. Diesbezüglich haben auch die beiden im Jahre 2009 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungspläne Nr. 351 "Gewerbegebiet Martinshardt" und Nr. 368 "Gewerbe- und Industriegebiet Oberes Leimbachtal", mit denen ca. 26 Bruttogewerbefläche (16 ha Nettoauffläche) entwickelt werden konnten, nur vorübergehend für Entlastung gesorgt. Um das Gewerbeflächendefizit zu verringern, soll der Bebauungsplan Nr. 406 „Martinshardt II“ aufgestellt werden.

Bereits 2017 wurde die notwendige Regionalplanänderung vom Regionalrat beschlossen und eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes sowie 2020 ein Scoping mit Fachbehörden durchgeführt. Zudem sind verschiedene Untersuchungen bzw. Gutachten (Artenschutz, Bergbau, Baugrund, Lärm, Archäologie) beauftragt worden. Die bisherigen Ergebnisse wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und spezielle Fragestellungen vertieft erörtert. Aktuell werden letzte Anpassungen an den o.g. Gutachten vorgenommen und weitere Fachplanungen, wie die Entwässerung oder Straßenplanung, ausgearbeitet. Hinsichtlich der Straßenplanung werden aktuell Varianten erarbeitet, die auf verschiedene Varianten der Geländemodellierung bzw. Hangabstützung reagieren. Da sich die unterschiedlichen Fachplanungen oftmals gegenseitig bedingen und beeinflussen, wird aktuell daraufhin gearbeitet, einen finalen Stand aller Fachplanungen für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zu erreichen. Hierzu werden die (Zwischen)Ergebnisse verwaltungsintern abgestimmt und die Ausrichtung des Gewerbegebietes diskutiert. Hierzu gehören insbesondere klimarelevante Aspekte und mögliche flankierende Maßnahmen, die im Rahmen der Vermarktung eine wichtige Rolle einnehmen können. Auf eine konkrete Zielrichtung wird sich derzeit verwaltungsintern verständigt. Diese soll im März im Bauausschuss vorgestellt und debattiert werden. In diesem Zusammenhang steht auch der Antrag „AT 5/2020“ (Ressourceneffizientes Gewerbegebiet Martinshardt II). Grundsätzlich ist vorgesehen, alle Möglichkeiten der Realisierung eines flächeneffektiven und energieeffizienten Gewerbegebiets zu ermöglichen, aber gleichzeitig auch eine gute Vermarktbarkeit der Flächen sicherzustellen. Hierzu werden die

unterschiedlichsten Instrumente heranzuziehen sein, wie die Festsetzung im Bebauungsplan, die Umsetzung öffentlicher Vorhaben und vertragliche Regelungen. Die konkreten Ausgestaltungsmöglichkeiten werden im Rahmen eines Konzeptionsbeschlusses dem Bauausschuss und dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht bisher vor, auf 10 Baufeldern rund 26 ha Bruttobaufläche und 13,5 ha Nettobaufläche zu schaffen. Als Hauptnutzung werden „Gewerbegebiete (GE)“ ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastungen durch die benachbarten gewerblichen Ansiedlungen sowie der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen als Wohn- und Klinikbereiche ist eine Ausweisung von „Industriegebieten (GI)“ nicht rechtsicher umsetzbar. Die Baufelder sollen aufgrund der Topographie als Höhenplateaus entwickelt und über eine Erschließungsstraße mit zwei Wendeanlagen erschlossen werden.

### **Bebauungsplan Nr. 452 "Am Lausbecher"**

Um den angespannten Wohnungsmarkt in Siegen, insbesondere im preiswerten Segment zu entlasten, wurden 2018 städtische Grundstücke in der Fludersbach ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt die Firma „Lang Immobilien GmbH“ aus Bad Hönningen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, 24 öffentlich geförderte Mietwohnungen zu entwickeln. Eine erste Konzeption wurde im Mai 2019 im Bauausschuss (Vorlage 2413/2019) vorgestellt. Nach weiterer Abstimmung der Planung wurde im Dezember 2020 im Bauausschuss schließlich der Konzeptionsbeschluss gefasst. Die Inhalte sollen als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ausarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes dienen. Der Bebauungsplan wird als externes Planverfahren vom Vorhabenträger ausgearbeitet.

Das Plangebiet insgesamt im Westen, Norden und Osten an das Wohngebiet Lindenberg und schließt im Süden an das Gewerbegebiet „Fludersbach“. Die Straße „Am Lausbecher“ erschließt das Plangebiet. Neben städtischen Baugrundstücken sind auch ein privates Baugrundstück sowie Teile der Straßen „Am Lausbecher“ und „Fludersbach“ Teil der Planung. Die Einbeziehung weiterer Flächen zielt darauf ab, im Umfeld des Vorhabens städtebaulich ordnend zu agieren und einen Teilbereich planungsrechtlich anzupassen. Das auf einem Südhang gelegene Plangebiet ist durch Baumbewuchs, teilweise mit Großbäumen gekennzeichnet. Charakteristisch sind zudem die anspruchsvollen topografischen Verhältnisse.

Für das Grundstück besteht bereits Baurecht, jedoch nicht in dem Umfang, wie es für die Umsetzung des Projektes erforderlich ist. Daher soll ein Teilbereich des hier wirksamen Durchführungsplans Nr. 10 „Am Lindenberg“ von 1960 nunmehr überplant werden. Aktuell ist ein Wohngebiet (B) mit einem straßenbegleitenden Baufeld mit maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise sowie private Grünfläche und Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Entwicklung dieser Flächen ermöglicht die Schließung einer integriert gelegenen Baulücke sowie die Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die geplante Bebauung soll durch drei identische Baukörper erfolgen. Die Gebäude entsprechen in ihrer Kubatur denen der umliegenden Mehrfamilienhäusern. Bezüglich der Höhe orientiert sich die Planung an der gegenüberliegenden Bebauung. Die mit drei Vollgeschossen geplanten Vorhaben, zuzüglich Keller- und Dachgeschoss als rechnerisches Nichtvollgeschoss, übertreffen

leicht die talseitig vorliegende Geschossigkeit, fügen sich aber städtebaulich insgesamt verträglich in die Umgebung ein. Aufgrund der schwierigen topografischen Situation ist eine Umsetzung der Planung mit weniger Geschossen nur schwer bzw. mit nur unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Das Baugrundstück soll hauptsächlich durch einen Privatweg erschlossen werden, der von der Wendeanlage am „Am Lausbecher“ die im Kellergeschosse befindlichen Garagen und Stellplätze erschließt. Der Privatweg resultiert vorwiegend aus einer für die Umsetzung der Wohngebäude erforderlichen Baustraße, die im Weiteren entsprechend ausgebaut wird. Alternativen bzgl. der Erschließung und der Anbringung der Stellplätze wurden mit dem Vorhabenträger erörtert, konnten jedoch aufgrund wirtschaftlicher und technischer Zwänge nicht berücksichtigt werden. Der Privatweg soll durch eine Betonmauer abgestützt werden und durch Aufschüttungen und Anpflanzungen größtmöglich in die Landschaft eingebunden werden. Weitere Ausführungen sind der Vorlage VL 19/2020 zu entnehmen.

### **Projekt „Uni in die Stadt“**

#### **(B-Plan Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße und B-Plan 445 „Häutebachweg / Löhrtor“)**

Die Universität Siegen entwickelte sich in den letzten Jahren auf unterschiedlichen Standorten äußerst dynamisch. Der sich hieraus ergebende „Flickenteppich“ an Einzelstandorten bewirkt, dass mittlerweile ca. 20.000 Studierende und die Beschäftigten lange Wege zurücklegen müssen und dadurch viele zusätzliche Verkehre entstehen. Daher entstand bei der Universität der Wunsch, die Fachbereiche stärker zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2015 ein Wettbewerb durchgeführt, in dem Entwicklungsszenarien für den gesamten Hochschulstandort Siegen erörtert wurden. Das Ergebnis bildete ein „Masterplan“ mit einer „Zwei-Standort-Strategie“ bestehend aus einem „Berg-Campus“ am Haardter Berg und einem „Stadt-Campus“ in der Innenstadt. Hiernach sollen ca. 12.000 Studierende - von in Zukunft 15.000 bis 17.000 prognostizierten Studierenden - die Hochschuleinrichtungen in der Innenstadt zuzüglich der Beschäftigten nutzen. Bereits jetzt beherbergt der „Campus Unteres Schloss“ ca. 3.500 Studierende der Wirtschaftswissenschaften. Im weiteren Verlauf sollen noch die Geisteswissenschaften und Künste (Fakultäten I und II) in die Innenstadt umziehen. Auf dem Haardter Berg sollen die naturwissenschaftlich-technische Fakultät verbleiben und ebenfalls durch Neubauten mit zeitgemäßen technischen Gegebenheiten und Raumangeboten versorgt werden.

Der Umzug in die Innenstadt bietet vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungen des Stadtumbauprojektes „Siegen zu neuen Ufern“ und dessen Fortschreibung „Rund um den Siegburg“ für die Innenstadt und insbesondere für die Oberstadt vielfältige Potentiale. Eine Verknüpfung dieser städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht es, Synergieeffekte zu nutzen. Daher wird der Umzug der Universität unter dem Motto „Uni (kommt) in die Stadt“ auch seitens der Stadt Siegen vorangetrieben und planerisch intensiv begleitet. Zur Realisierung des Großprojektes in der Innenstadt mit 2 Campusstandorten sind die planungsrechtlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen noch zu schaffen.

Die Entwicklung soll auf zwei Arealen umgesetzt werden, zum einen im Bereich „Vordere Friedrichstraße“ und zum anderen am „Häutebachweg“ bzw. „Löhrtor“. In diesem Zusammenhang wurde 2018 für die Bereiche die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße“ und Nr. 445 „Löhrtor / Häutebachweg“ (Vorlage 1893 / 2018) beschlossen.

Zudem wurden die für die Ausarbeitung der Bebauungsplanungen erforderlichen Vereinbarungen mit der CUS (Campus Unteres Schloss Nord bzw. Süd GmbH CO. KG), die hier als Vorhabenträger auftritt, geschlossen (siehe Vorlage 2583/2019).

Mittlerweile wurde für die beiden Areale ein nichtoffener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, wonach eine Bürogruppe aus Berlin (Machleidt Städtebau+Stadtplanung, SINAI Landschaftsarchitekten, Winkemüller Architekten und Visualisierung+Architekturfotografie Gehrcken) den 1. Preis erhielt (siehe Vorlage 3039/2020). Die Konzeption zeichnet sich durch eine starke Differenzierung der wichtigsten öffentlichen Stadträume der Universitätsstandorte in der Innenstadt aus. Zum einen in dem „Campus Nord“ mit einem „Anger“ in der Friedrichstraße und zum anderen in dem „Campus Süd“ mit einem Campusplatz in der Löhrstraße. Verbunden werden die drei neuen Universitätsstandorte durch ein ringförmiges Wegenetz.

Auf dem „Campus Nord“ spielt eine „repräsentative Treppenanlage“ eine wesentliche Rolle. Sie dient als konsequente Verlängerung des Durchgangs zwischen Sand- und Friedrichstraße in einer Fuge zwischen einem neuem Hörsaalgebäude und dem Anbau der alten Textilfabrik. Der Anger selbst ist städtebaulich wohl proportioniert und soll möglichst autofrei gestaltet werden. Damit bietet er beste Aufenthaltsmöglichkeiten und eine Identifikation für die angrenzenden universitären Nutzungen. Städtebaulich ist überwiegend eine Blockrandbebauung, wie bereits im Quartier vorherrschend, vorgesehen.

Der Campus Süd unterscheidet sich in der städtebaulichen Typologie, da hier eher drei unabhängige Baukörper entstehen sollen, die gerade an den Frontfassaden repräsentative Räume bilden. Das Löhrhallenbad wird abgerissen und auf dieser Fläche soll ein neues „Haus der Künste“ zur Weiß hin ausgerichtet entwickelt werden.

Insgesamt bietet die Konzeption eine, insbesondere auf sinnvolle Fuß- und Radwegevernetzung ausgelegte, Möglichkeit, Stadträume neu zu entwickeln und zu gestalten. Gleichzeitig kann mit der Realisierung die zu erwartende Reduzierung des motorisierten Verkehrs initiiert und begleitet werden. Insgesamt sind positive Impulse für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt Siegens zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird nunmehr der städtebauliche Masterplan inklusive einem Gestaltungshandbuch vom Wettbewerbssieger „Machleidt“ ausgearbeitet. Der Masterplan soll als Grundlage der Bebauungsplanung dienen. Dafür werden verschiedene Gutachten bzw. Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Konkret werden aktuell die verkehrlichen Begutachtungen erarbeitet und im Bereich des Campus Süd aufgrund des bestehenden Überschwemmungsbereichs die Belange des Hochwasserschutzes gutachterlich erörtert. Die Ergebnisse fließen in den Überarbeitungsprozess des Masterplans ein und werden vermutlich im Sommer vorgestellt werden können. Parallel dazu erfolgt die Ausarbeitung des Bebauungsplans, u.a. für die noch ausstehende Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

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 type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input checked="" 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 und Begründung

BPlan 406

Die Entwicklung des Gewerbegebietes besitzt eine überlokalklimatische Relevanz, da Waldflächen beansprucht werden, die zur Bindung von CO<sub>2</sub> beitragen. Daher soll die Gestaltung des Gebietes soweit wie die Rahmenbedingungen es zulassen, ressourcen- und klimaschonend ausfallen. Hierzu wird ein separater Beschluss vorbereitet.

BPlan 452

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 Veränderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (Erhöhung) auszugehen, u.a. aufgrund der Herstellungsprozesse der Baumaterialien und der späteren Baumaßnahmen vor Ort. Die Planung wird in einen integrierten, bereits baulich erschlossenem Gebiet durchgeführt, die Neuinanspruchnahme von Flächen wird vermieden. Die Planung entspricht somit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung.

Projekt "Uni in die Stadt"

Das Projekt besitzt eine hohe Klimarelevanz, da durch das Projekt hochversiegelte Bereiche wiedergenutzt werden und aktuell bestehende Verkehre zum Haardter Berg auf ein Minimum reduziert werden können. Die Verlagerung in die Innenstadt ermöglicht eine optimale Ausnutzung des sehr gut angebundenen Zentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn und Bus). Die Reduzierung des Verkehrs trägt im Wesentlichen zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass durch die zentrumsnahe Lage und den günstigen Fuß- und Radverbindungen Wohnraum in der Innenstadt von den Nutzern der Universität nachgefragt wird, was wiederum (Auto)Verkehre reduzieren kann. Die Errichtung von Gebäude setzt generell CO<sub>2</sub> frei, wobei in dieser Lage durch noch zu erörternde Maßnahmen die lokalklimatischen Folgen (Hotspots) reduziert werden könnten und die Reduzierung des (Auto)Verkehrs sich auf Dauer positiv auswirken wird.

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.

Anlage(n):

1. [Anlage-1-Projektinfo--BPlan406](#)
2. [Anlage-2-Projektinfo-BPlan452](#)
3. [Anlage-3-Projektinfo-UniindieStadt](#)