

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4 Siegen, 18.12.2023  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Beratungsfolge:  öffentlich  nichtöffentlich

**Bezirksausschuss IV - Siegen-Mitte** 30.01.2024

**Bauausschuss** 07.02.2024

Kurzbezeichnung:

### **Aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Bezirk IV - Siegen-Mitte Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bezirksausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

Der Bauausschuss 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 Bauleitplänen. Aus diesem Grund erfolgt im Bezirksausschuss ein Bericht zu aktuellen Projekten und Bebauungsplanverfahren. Hierdurch wird eine frühzeitige, transparente und gesamt-betrachtende Information des Bezirksausschusses gewährleistet und gleichzeitig eine zeitlich optimierte Einbindung der Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

Zu folgenden Projekten wird der aktuelle Sachstand dargelegt:

- Bebauungsplan Nr. 406 „Gewerbegebiet Martinshardt II“
- Bebauungsplan Nr. 452 „Am Lausbecher“
- Bebauungsplan Nr. 464 "Eisen-Muscheid-Gelände"
- Projekt „Siegen. Wissen verbindet“  
(B-Plan Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße“ und B-Plan 445 „Häutebachweg / Löhrtor“)

Für Informationen zu bisher vorgestellten Sachständen wird auf die Vorlage 1093/2022 verwiesen. Im Weiteren werden die wesentlichen Fortschritte in den o.g. Projekten dargelegt. Weitere Ausführungen können im Ausschuss vorgebracht werden.

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

Um das Gewerbeflächendefizit in der Stadt Siegen weiter zu verringern, wird der Bebauungsplan Nr. 406 „Martinshardt II“ aufgestellt. Das Ziel ist ein ressourceneffizientes Gewerbegebiet zu entwickeln. Dafür wurde 2022 eine Potentialanalyse für eine klimapositive Energie- und Wärmeversorgung fertig gestellt. Darauf aufbauend wurde ein Förderantrag zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gestellt.

Im letzten (in der letzten Vorlage „final“ genannten) Straßen- und Böschungsplanung erfolgten doch noch kleinere Anpassungen, so dass in Folge dessen auch das Lärmgutachten aktualisiert wurde. Im Weiteren wurde das Ausgleichskonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde und, da viele Waldflächen betroffen sind, mit dem Regionalforstamt Wald und Holz abgestimmt. Für das geplante Hochwasserrückhaltebecken im Minnerbachtal wurden im Juli 2023 vier wasserrechtliche Genehmigungsanträge bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht, die noch nicht beschieden sind. Zudem wurden archäologische Sicherungsmaßnahmen im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens durchgeführt. Derzeit wird der Umweltbericht aktualisiert und alle Unterlagen für die öffentliche Auslegung vorbereitet.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligung aufgetretenen fachlichen Aspekte wurden erörtert und der städtebauliche Entwurf marginal angepasst. Hierbei wurden aufgrund der schon sehr detaillierten Planung auch bereits bauordnungsrechtliche Aspekte eruiert. Diese sehr detaillierten Abstimmungen waren (zeit)aufwendig, wirken sich jedoch im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vorteilhaft aus. Auch die (neuen) Anforderungen der zwischenzeitlich eingeführten Stellplatzsatzung konnte mittels einer Konzeptanpassung von Seiten des Vorhabenträgers berücksichtigt werden. Nunmehr wird der Entwurf des Bebauungsplans mit allen dazugehörigen Unterlagen (Begründung, Gutachten, etc.) ausgearbeitet und die öffentliche Auslegung vorbereitet.

#### **Bebauungsplan Nr. 464 "Eisen-Muscheid-Gelände"**

Am 06.09.2023 hat der Rat der Stadt Siegen den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan (B-Plan) gefasst (siehe Vorlage 1503/2023). Ziel und Zweck des B-Planes ist die städtebauliche Steuerung und Neuordnung des seit vielen Jahren leerstehenden und zum Teil brachliegenden Geländes und seiner Umgebung. Mit Hilfe der Bauleitplanung soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Areals ermöglicht werden. Innerhalb der Stadtverwaltung wurden bereits erste städtebauliche Skizzen erstellt. Durch die Bebauungsplanung sollen städtebauliche Parameter, wie die bebaubaren Bereiche, Geschossigkeiten bzw. Höhenentwicklung geregelt und somit die städtebauliche Entwicklung gesteuert und geordnet werden. Parallel dazu wurde eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB erlassen.

**Projekt „Siegen. Wissen verbindet“****(B-Plan Nr. 389 „Vordere Friedrichstraße und B-Plan 445 „Häutebachweg / Löhrtor“)**

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen, die sehr stark durch die perspektivischen Entwicklungen und Nachnutzungsüberlegungen im Karstadt-Gebäude bestimmt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt kein verlässlicher Sachstand hinsichtlich der Bebauungsplanverfahren beschrieben werden.

**Solartechnische Nutzung innerhalb von städtischen Gestaltungssatzungen**

Im Hinblick des Antrages von CDU/SPD im Oktober 2021 und der ersten Beratung dazu im April 2022 (siehe Vorlage 872/2022) hat die AG Stadtplanung nunmehr die Überarbeitung der städtischen Gestaltungssatzungen vorgenommen. Hierzu wurden für alle Satzungen gestalterische Regelungen getroffen, um für solartechnische Anlagen auf Gebäuden und Gebäudeteilen gleiche Standards zu ermöglichen (siehe Vorlage 1259/2023). Dabei wurden dem jeweiligen Schutzzweck und -grad der einzelnen Satzungen zugrundeliegend drei Kategorien für die Regelungen definiert: Einfache, erhöhte und strenge Anforderungen.

Einfache Anforderungen	Erhöhte Anforderungen	Strenge Anforderungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenstadt (ohne Teilbereiche)</li> <li>Langenholdinghausen</li> <li>Waldenburger Weg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eiserfeld Ortsmitte</li> <li>Innenstadt (Teilbereich: A, B, C, E)</li> <li>Wensch (Hintere, Obere, Vordere)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenstadt (Teilbereich: D „Altstadt“)</li> </ul>

Übersicht der Anforderungen der einzelnen Gestaltungssatzungen

Inhaltlich umfassen die Regelungen sechs Elemente, nämlich Dach/Dachaufbauten, Nebengebäuden/-anlagen (u.a. Garagen und Carports), Balkone, Fassaden, außenstehende Nutzbereiche (u.a. Überdachungen) sowie Einfriedungen/Zäune. Das Ziel dieser Regulierung ist es, Klarheit (für die Öffentlichkeit) bei der Anbringung von solartechnischen Anlagen innerhalb von Gestaltungssatzungen zu schaffen und ein stadtbildverträgliches Einfügen in (besonders) schutzwürdigen Bereichen zu ermöglichen. In diesem Spannungsfeld bewegen sich die einzelnen Inhalte, die das gestalterisch Notwendige regeln und gleichwohl eine umsetzungsfähige und nach hiesiger Einschätzung wirtschaftliche Installation von solartechnischer Anlagen ermöglichen. Zusätzlich zu den konkreten Satzungsinhalten werden eine Übersicht der Regelungen sowie ein Handout, in dem die wesentlichen Regelungen graphisch aufbereitet werden, der Öffentlichkeit unter [www.siegen.de/gestaltungssatzungen](http://www.siegen.de/gestaltungssatzungen) zur Verfügung gestellt.

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**

<b>Klimarelevanz</b> <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<b>Veränderungen CO<sub>2</sub>-Emissionen</b> <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<b>Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<b>Bestehen alternative Handlungsoptionen?</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b>			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

Im Auftrag

Gesehen:

Marlene Krippendorf  
Abteilungsleitung 4/5

Henrik Schumann  
Stadtbaurat