

## Städtebauliche Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 81 "Königsberger Straße" und  
Nr. 82 "Witschwert" der Stadt Siegen.

### 1. Allgemeines zur Planung

Die Stadt Siegen beabsichtigt, den Bereich "Fischbacherberg" zu erschließen. Die zu erschließenden Flächen sollten vorwiegend dem Wohnungsbau dienen. Diese Planungsabsicht hat die Stadt Siegen auch mit dem Entwurf zum Flächennutzungsplan 1970 deutlich gemacht.

Die Durchführung des gesamten Projektes wurde der Siegener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH und der Westfälischen Wohnstätten AG Dortmund übertragen.

Nach dem Trägervertrag hat die Westfälische Wohnstätten AG Dortmund für das Gebiet Fischbacherberg einen Bebauungsplan zu erstellen. Es wurde als sinnvoll angesehen, das gesamte Plangebiet in zwei Bebauungspläne zu trennen. Die Pläne tragen die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 81 "Königsberger Straße"

Bebauungsplan Nr. 82 "Witschert".

Durch die wachsende Industriebevölkerung, die innerstädtische Sanierungsmaßnahme und die Gesamthochschule Siegen ist ein erhöhter Wohnungsbedarf in der Stadt Siegen vorhanden, der in diesem Plangebiet gedeckt werden soll. Hierbei ist auch an die Errichtung von Studentenwohnheimen gedacht.

Für den Bereich bei der Bebauungspläne mit insgesamt 1.400 Wohneinheiten sind im Bebauungsplan Nr. 82 eine Grund- und Hauptschule mit Schulkindergarten, 2 Kindergärten, 2 Kirchen, 1 Jugendheim, 1 Altenheim, 1 kleines Ladenzentrum und Sport- und Spielflächen in ausreichendem Maß vorhanden.

Der soziologischen Struktur der Bevölkerung soll durch Errichtung von Altenwohnungen, Studentenwohnungen und -heimen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen (bis zum Eigenheim) Rechnung getragen werden. Diese Gesichtspunkte sind in den Bebauungsplänen berücksichtigt worden.

Im Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Kreis Siegen- wird das Plangebiet als Bereich für weitere Siedlungsentwicklung und als "Standortvorschlag für Wohnsiedlungsmaßnahmen von überörtlicher Bedeutung" und im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Siegen, Flur 3, 13, 14 und schließt im Osten an die vorhandene Nato-Siedlung "Fischbacherberg" und "Sandhalde" an.

Die Größe des Plangebietes Nr. 81 beträgt 9 ha, die des Plangebietes Nr. 82 34,3 ha. Insgesamt als 43,3 ha.

Das Plangebiet Nr. 81 ist zum überwiegenden Teil bebaut und soll flächensaniert werden.

Das Plangebiet Nr. 82 ist überwiegend bewaldet und topographisch teilweise sehr schwierig zu erschließen und zu bebauen.

## 3. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die auszubauende Haupterschließungsstraße "Barbaraweg", die mit einem neuen Anschluß in die Achenbacher Straße mündet, Hierbei ist geplant, den "Barbaraweg" wegen des streckenweise starken Gefälles dreispurig auszubauen.

Es ist beabsichtigt, die Straße "Barbaraweg" auch außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 81 und Nr. 82 bis zur Achenbacher Straße nach verkehrstechnischen Plänen auszubauen.

Die Pläne für das Straßenprojekt bilden eine Anlage zu den Bebauungsplänen.

Da die zur Trassierung der Straße "Barbaraweg" benötigten Flächen im Eigentum der Stadt Siegen sind, entfällt ein Planfeststellungsverfahren.

Der Straßenbauentwurf wurde von einem Siegener Ing.-Büro in Verbindung mit dem Tiefbauamt der Stadt Siegen aufgestellt. Außerdem sind Straßenführung, Straßenbreiten, Kurvenaufweitungen, Einmündungen, Radien und die Ausbildung der Wendepunkte mit dem Verkehrsdezernat der Regierung in Arnsberg abgestimmt worden.

Die im Bebauungsplan Nr. 82 dargestellte Straße vom Barbaraweg in Richtung Westen soll die Möglichkeit bieten evtl. das Plangebiet zu erweitern und eine zweite Verbindung nach Achenbach herzustellen.

## 4. Städtebauliche Gestaltung

Das Plangebiet beider Bebauungspläne ist <sup>in</sup> ein vorhandenes Waldgebiet eingebettet. Diese Situation gewährleistet, daß die notwendigen Freiflächen durch Erholungsflächen, welche außerhalb der Plangebiet liegen, ergänzt werden. Außerdem ist in der Satzung des Bebauungsplanes festgestellt, daß aller Baumbestand möglichst zu erhalten ist.

Die dargestellten Hausformen reichen von Einfamilienwohnhäusern über Terrassenhäuser bis zum III- bis VIII-geschossigen Miet- oder Eigentumswohnhaus. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist ein XIV-geschossiges Hochhaus (Studentenwohnungen) als städtebaulicher Akzent vorgesehen.

Die Gemeinbedarfsflächen liegen in zumutbarer Fußgängerentfernung zwischen zwei Wohnquartieren von 1 x 400 und 1 x 1000 Wohneinheiten. Hier befinden sich auch die Sportanlagen.

Die Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Siegen. In den Grundstückskaufverträgen wird vereinbart, daß bei der Bebauung der Grundstücke die Stellung, die Gruppierung und die Geschößstaffelung der Bauten unter Beachtung des vom Rat der Stadt gebilligten Architektenplanes vom 2.2.1972 im Einvernehmen mit der Stadt Siegen festzulegen sind.

In der Satzung und im Bebauungsplan ist deshalb auf eine Einengung der Baugrenzen und weitergehende Gestaltungsvorschrift verzichtet worden.

#### 5. Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind keine Garagen und Stellplätze festgesetzt, um den Wohnungsbauträgern bei der Gestaltung dieser Anlagen verschiedene Möglichkeiten, wie Garagenhöfe, Tiefgaragen, mehrgeschossige Einstellplätze, offenzuhalten. Außerdem ist eine verbindliche Festsetzung der Garagen und Stellplätze wegen der variablen Stellung der Gebäude (bedingt durch die Festsetzung von Baugrenzen) und des teilweise schwierigen Hanggeländes nicht möglich.

Die Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Einstellplätze und Garagen richtet sich nach den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf", wobei jedoch anzustreben ist, daß je Wohnung mindestens ein Stellplatz oder Garage vorzusehen ist.

Hierbei sind nicht anrechenbar: Stellplätze in den öffentlichen Straßen.

#### 6. Ordnung des Grund und Bodens

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Siegen. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen verbleiben im Besitz der Stadt.

Bei Veräußerung an die Trägergesellschaften gehen die durch die Erschließungsmaßnahme entstandenen Straßen, Wege und Böschungen auch in deren Besitz als Anlieger über.

8. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten für die städtebauliche Maßnahme werden voraussichtlich rd. 4.750.000,- DM betragen. (Kosten ohne äußere Erschließung).


Stadt Siegen, den 12.5.72

  
Stadtbaudirektor

Ergänzung der Begründung aufgrund des Ratsbeschlusses vom 18.10.1972:

Transformatorstationen können in allen Baugebieten auch auf den nicht bebaubaren Flächen errichtet werden.

Siegen, den 19.10.1972

  
Städt. Bauassessor