



Kurzfassung

Masterplan Innenentwicklung

Städtebaulicher Masterplan für
Siegens Innenentwicklung



Liebe Siegenerinnen und Siegener,

die Universitätsstadt Siegen steht vor der Aufgabe, zukunftsfähig und lebenswert zu bleiben – für alle Menschen, die hier leben, arbeiten und sich begegnen. Sie muss aber auch Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger generieren und attraktive Wohnumfelder schaffen. Um diese Ziele zu erreichen, werden zeitgemäße Strategien verfolgt. Ein zentraler Leitgedanke ist hierbei der planerische Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Dieses Prinzip ist nicht nur ein wichtiger Baustein, um das 30-Hektar-Ziel des Bundes zu erreichen, sondern auch ein wesentlicher Teil der Nachhaltigkeitsstrategie Nordrhein-Westfalens. Für Siegen bedeutet dies, die vorhandenen Potenziale unserer Stadt klug zu nutzen, Ressourcen zu schonen und eine vielfältige und attraktive Stadt der kurzen Wege zu schaffen.

Durch die Entwicklung einer kompakten Stadt wird der Außenbereich vor weiterer Versiegelung geschützt und der Einsatz grauer Energie verringert. Die gezielte Innenentwicklung ermöglicht eine bessere Auslastung bestehender Infrastrukturen, stärkt die Lebensqualität in den Stadtteilen und aktiviert Bestandsflächen und -gebäude für eine effiziente Flächennutzung und ein gewachsenes, attraktives Stadtbild.

In Verbindung mit der verantwortungsvollen Entwicklung zusätzlicher un- oder untergenutzter Flächen in integrierter Lage gelingt es, durch die Innenentwicklung das Wohnraumangebot in Siegen breiter aufzustellen und eine gute soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern. Sie ermöglicht zudem die Integration neuer Nutzungen in bestehende Quartiere durch Nutzungsmischung, kurze Wege und fußläufig erreichbare Angebote. So entstehen eine nachhaltige Mobilität und eine lebendige Stadtgesellschaft. Im Mittelpunkt stehen dabei ein behutsames Einfügen in die bestehende Stadtstruktur, die Ergänzung vorhandener sowie die Schaffung neuer Qualitäten und die Etablierung verträglicher Nachbarschaften. Gleichzeitig werden wichtige Grünflächen geschützt und weiterentwickelt. Denn eine kompakte Stadt braucht Freiräume zum Atmen: Parks, Gärten und grüne Verbindungen zwischen den Quartieren.

Diese Publikation zeigt, wie die Innenentwicklung als zentrales Instrument angewendet werden soll, um Siegen als lebenswerte, nachhaltige und qualitätsvolle Stadt weiterzuentwickeln – heute und für die kommenden Generationen.



Henrik Schumann, Stadtbaurat Siegen





Inhaltsverzeichnis

1 /	WARUM EIN STÄDTEBAULICHER MASTERPLAN FÜR DIE INNENENTWICKLUNG IN SIEGEN?	7
1.1	Anlass und Ziele	7
1.2	Vorgehensweise	8

2 /	RAHMENBEDINGUNGEN IN UND UM SIEGEN	11
2.1	Eine historische Stadt umgeben von Grün	11
2.2	Übergeordnete Trends in der Stadtplanung	11

3 /	MASTERPLANBAUSTEIN I - INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE	13
3.1	Potenzialatlas Innenentwicklung	13
3.1.1	Untersuchungsbereich	14
3.1.2	Ausschlussbereiche	14
3.1.3	Stadtraumtypen	14
3.1.4	Potenzialatlas	14
3.1.5	Potenziale und Stadtraumtypen	14
3.1.6	Fazit und Empfehlungen zum Potenzialatlas	16
3.2	Baukasten Innenentwicklung	18
3.2.1	Maßnahmen	18
3.2.2	Bebauungsmöglichkeiten	18
3.2.3	Fazit und Empfehlung	19

4 /	MASTERPLANBAUSTEIN II - SCHLÜSSELBEREICHE, PLANUNGSPRINZIPIEN UND QUALITÄTEN	21
4.1	Identifikation von Schlüsselbereichen	21
4.1.1	Kriterien zur Auswahl von Schlüsselbereichen	21
4.1.2	Methodik zur Auswahl der Schlüsselbereiche	22
4.1.3	Übersicht der Schlüsselbereiche	23
4.2	Siegener Planungsprinzipien und Qualitäten	25



1 / Warum ein städtebaulicher Masterplan für die Innenentwicklung in Siegen?

DER MASTERPLAN SOLL IMPULSE ZUR FÖRDERUNG UND STEUERUNG EINER QUALITÄTVOLLEN INNENENTWICKLUNG SIEGENS LIEFERN.

1.1 ANLASS UND ZIELE

STADTENTWICKLUNG NACHHALTIG STEUERN

In der Universitätsstadt Siegen besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken für unterschiedliche Nutzungsüberlegungen von privaten und öffentlichen Vorhabenträgerinnen und -trägern.

Die Universitätsstadt Siegen möchte vor diesem Hintergrund die Chance ergreifen, entsprechende Impulse zu geben, die zum Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" beitragen. Ihre Intention ist es darüber hinaus, die städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an die Umsetzung von Bauvorhaben in strategisch wichtigen Bereichen vorzugeben, bevor private Vorhabenträgerinnen und -träger Bauvorhaben initiieren, die diesen Zielen widersprechen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Universitätsstadt Siegen am 21.12.2022 die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Masterplan Innenentwicklung Siegen für die Gesamtstadt einschließlich der Identifizierung von stadtentwicklungspolitisch wichtigen Grundstücken zu erstellen. Für diese Schlüsselgrundstücke sollen zudem

Gestaltungs- und Nutzungskonzeptionen erarbeitet werden.

Das Konzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung nach § 176a BauGB beschlossen werden, um zur Stärkung der Innenentwicklung im Kontext des Baulandmobilisierungsgesetzes Anwendung zu finden.

BESONDERE HERAUSFORDERUNG UND MOTIVATION ZUR INNENENTWICKLUNG

Anlass zur Erstellung des Masterplans ist insbesondere die starke Nachfrage von privaten Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern nach Bauflächen in Siegen. Der Nachfragedruck wird dadurch verstärkt, dass die stadttypisch dichte Bebauung in den Tälern und eine Prägung des Siedlungsraumes durch Hanglagen dazu führt, dass Bauflächen gerade in Tälern sehr rar, aber auch besonders begehrt sind. Genau diese Flächen sind jedoch auch oft aufgrund ihrer Lage stadtbildprägend, so dass hier besondere städtebauliche und gestalterische Anforderungen an die Umsetzung von Bauvorhaben bestehen.

Motivation zur Innenentwicklung bietet die anhaltende Nachfrage nach Bauprojekten in Kombination mit den besonderen, umgebenden landschaftlichen Qualitäten und dem Anspruch an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch die Reaktivierung von integrierten Bestandsflächen.

Die für Siegen charakteristische Topografie mit den linearen und infrastrukturell geprägten Talräumen und der Sieg erfordert eine sorgfältige und spezielle Planung der Innenentwicklung mit einem hohen Anspruch an ihre Qualität.

ZIELSETZUNG DES MASTERPLANS INNENENTWICKLUNG

Das Innenentwicklungskonzept soll unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen systematisch die Potenziale für Nachverdichtung im Siedlungsgefüge zusammenführen und eine gesamtstädtische Nachverdichtungsstrategie für Siegen aufzeigen.

Insbesondere sollen für stadtentwicklungspolitisch besonders relevante Schlüsselbereiche konkrete konzeptionelle Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Mit dem Innenentwicklungskonzept werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- Gesamtüberblick über die im Stadtgebiet vorhandenen Potenziale im Bestand
- Verbesserung der Handlungsfähigkeit durch allgemeine Strategien für diese Potenziale
- Verbesserung der Handlungsfähigkeit durch Definition von Siegener Planungsprinzipien und frühzeitige Festlegung städtebaulicher Qualitäten für Schlüsselbereiche durch städtebauliche Konzeptentwürfe

1.2 VORGEHENSWEISE

Die Erarbeitung des Masterplans Innenentwicklung erfolgte innerhalb eines Zeitraums von ca. 12 Monaten und gliederte sich in drei aufeinander aufbauende Phasen:

- Erfassung der Potenzialübersicht und der Nachverdichtungsoptionen im Innenbereich

- Erarbeitung einer Strategie zur Identifikation von Schlüsselbereichen der Innenentwicklung
- Ableitung von Planungsprinzipien und Erstellung von Konzeptentwürfen zu ausgewählten Schlüsselbereichen

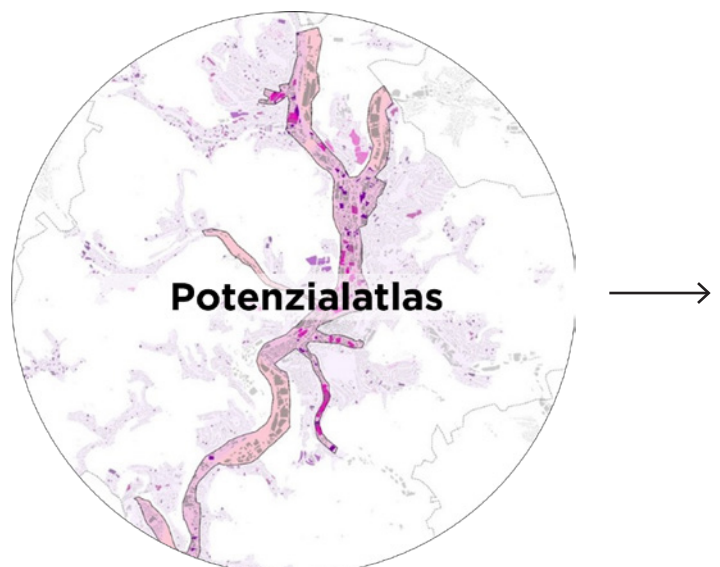
Die oben genannten Ziele wurden im Masterplan Innenentwicklung zu folgenden Bausteinen zusammengefasst:

I - Innenentwicklungspotenziale in Form eines Potenzialatlas

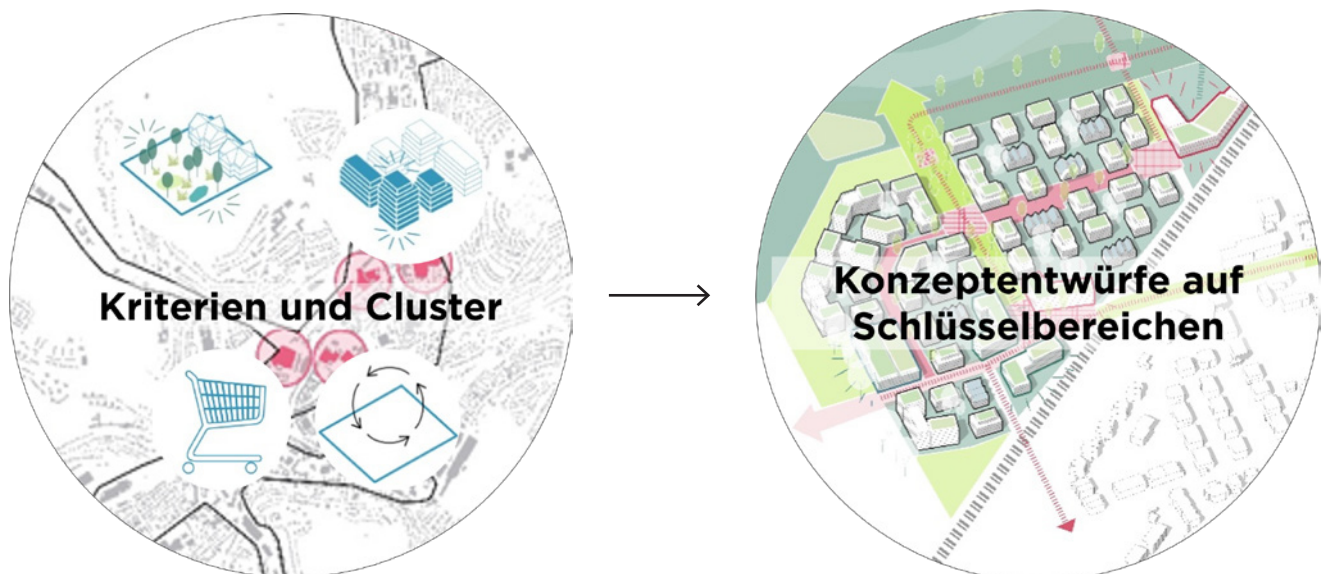
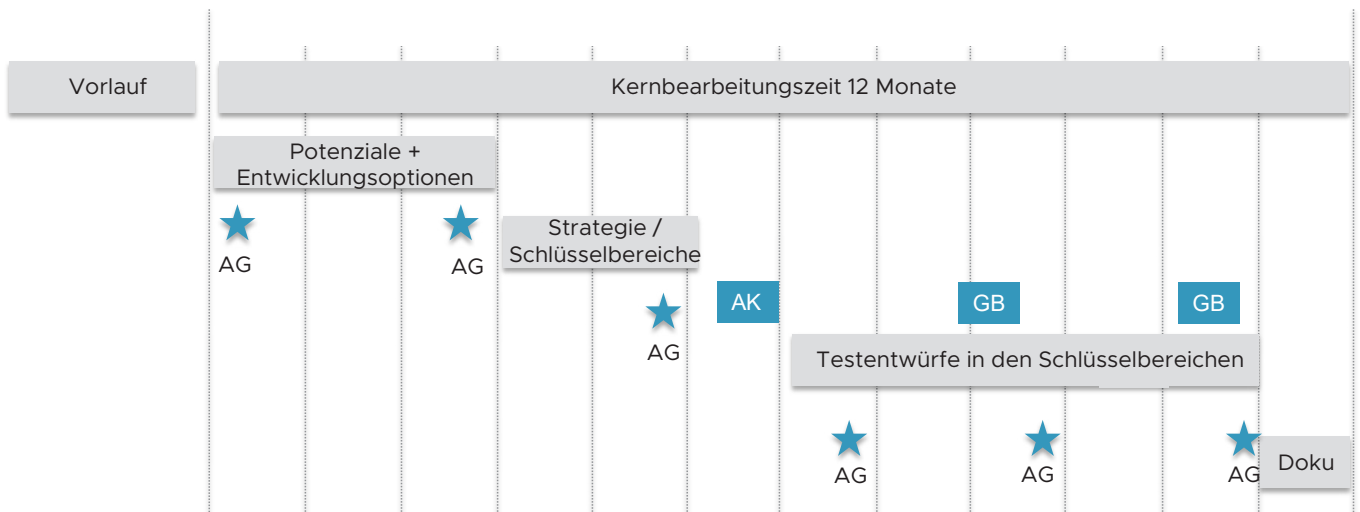
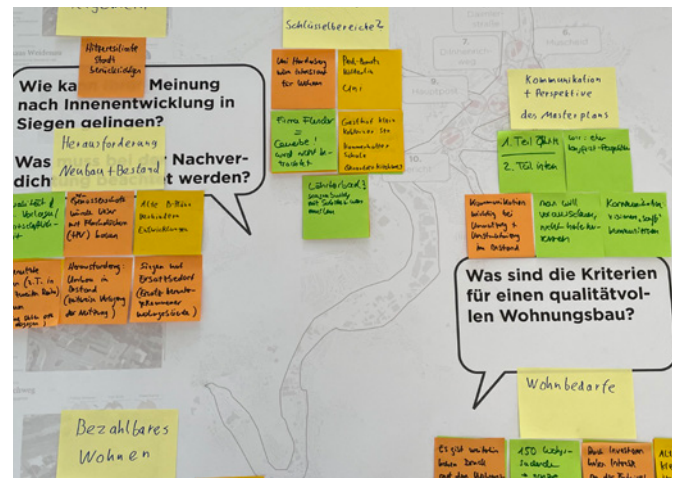
II - Kriterien zur Identifikation von Clustern und Schlüsselbereichen der Innenentwicklung verbunden mit der Formulierung von Planungsprinzipien

III - Testentwürfe in Schlüsselbereichen

Im städtebaulichen Masterplan Innenentwicklung werden für unterschiedliche städtebauliche Situationen stadtraumspezifische Ziele der Innenentwicklung und Ergänzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Er ist vor allem als Handlungsleitfaden für die Verwaltung vorgesehen und dient der Mobilisierung und Beratung von Immobilieneigentümerinnen und



Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Siegen und AS+P als Arbeitsgruppe (AG). Ebenfalls eingebunden waren Persönlichkeiten aus Wirtschaft und Politik über einen Arbeitskreis (AK) sowie der Gestaltungsbeirat (GB) der Stadt Siegen.





2 / Rahmenbedingungen in und um Siegen

DIE BESONDEREN RAHMENBEDINGEN DER STADTSTRUKTUR SIEGENS BEGÜNSTIGEN UND ERFORDERN EINE QUALITÄTVOLE INNENENTWICKLUNG GLEICHERMASSEN.

2.1 EINE HISTORISCHE STADT UMGEBEN VON GRÜN

Siegen liegt im Süden Nordrhein-Westfalens und ist als Universitätsstadt ein bedeutendes Zentrum für Bildung, Kultur und Wirtschaft in der Region Südwestfalen. Geografisch befindet sich Siegen im Dreiländereck zwischen Nordrhein-Westfalen, Hessen und Rheinland-Pfalz. Die Stadt gliedert sich in sechs Stadtbezirke mit 23 Stadtteilen.

Siegen liegt in einem Talkessel der oberen Sieg, von dem mehrere kleinere Täler abzweigen. Die Siedlungsstruktur der Stadt zeichnet sich durch den historisch gewachsenen Stadtkern sowie durch die umgebenden Wohngebiete entlang der Täler von Sieg und ihrer Nebenflüsse aus. Siegen ist vorrangig durch die Lage an Fluss und Bergen geprägt.

Bis zum 19. Jahrhundert konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf den Bereich der heutigen Oberstadt. Mit der verstärkten Nutzung von Freiflächen für Gewerbeansiedlungen Mitte des 19. Jahrhunderts setzte eine stadtstrukturelle Veränderung ein. Maßgeblich trug hierzu der Bau des Bahnhofs bei. Die arbeitsplatzbezogene Siedlungsentwicklung

bedingte, dass immer mehr Nebenzentren in einer Bandstruktur entlang der Bahnstrecke entstanden.

Während des Zweiten Weltkriegs wurde ein hoher Anteil der Gebäude in der Innenstadt zerstört. In den 1950er und 1960er Jahren erfolgte der Wiederaufbau mit Fokus auf den Planungsprinzipien der autogerechten Stadt, die auch heute noch das Stadtbild prägen. Im Zuge der Gebietsreform von 1975 wurden die Städte Siegen, Hüttental und Eiserfeld zu einer Kommune zusammengefasst.

Heute wird die Stadt Siegen durch einen polyzentrischen Aufbau geprägt: Die Stadtmitte Altsiegens bildet das Hauptgeschäftszentrum, das durch weitere Stadtteilzentren in Weidenau, Geisweid, Eiserfeld und Niederschelden ergänzt wird. Die Bebauung konzentriert sich auf den Siegburg, das Tal der Sieg, Ferndorf und die Nebentäler von Weiß, Alche und Leimbach. Charakteristisch sind die dichte Bebauung der Täler sowie die Prägung des Zentrums durch sieben Berge, darunter der Siegburg.

Entscheidenden Einfluss auf die Stadtstruktur hat neben der Topografie auch die Verkehrsinfrastruktur. Diese wird im Wesentlichen durch die Autobahn 45, die Hüttentalstraße B62 (HTS, überregionale Hochstraße) und die Bahnstrecke geprägt. Die Stadtgestalt zeichnet sich durch eine Vielzahl heterogener Quartiere mit unterschiedlichen Bebauungsformen und Nutzungen aus. Aktuell leben in Siegen etwa 103.000 Menschen.

AUFBAU POTENZIALATLAS

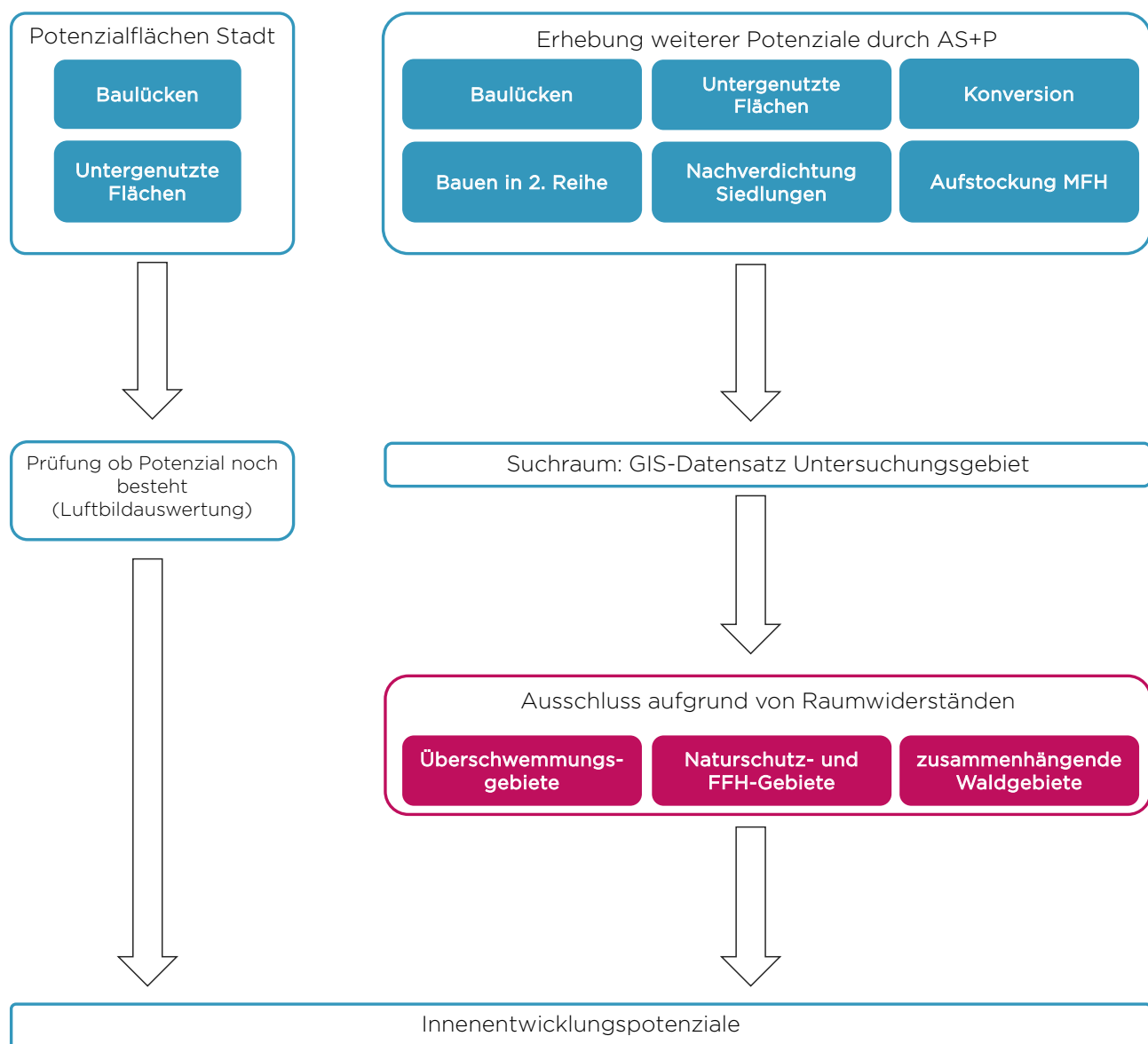


Abb. 4 Aufbau Potenzialatlas

3 / Masterplanbaustein I - Innenentwicklungspotenziale

DIE INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE WERDEN IM POTENZIALATLAS ERFASST. DER ATLAS LIEFERT EINEN STADTWEITEN ÜBERBLICK ÜBER DIE MÖGLICHKEITSRÄUME DER INNENENTWICKLUNG.

3.1 POTENZIALATLAS INNENENTWICKLUNG

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Innenentwicklung wurde eine Übersicht der städtischen Potenzialflächen zur Nachverdichtung erstellt. Diese sind im "Potenzialatlas" zusammengefasst. Der Atlas ist in CAD / GIS angelegt und kann von der Stadt Siegen bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Er ist demnach als anpassungsfähiges und lebendiges digitales Tool zu verstehen.

Dem Potenzialatlas liegen sowohl Grundlagen der Stadt (Erfassung Baulücken und untergenutzter Flächen) als auch Erhebungen von AS+P zugrunde.

Die bereits durch die Stadt erfassten Potenziale wurden zunächst durch eine Luftbildauswertung auf ihre Aktualität hin geprüft und falls nötig korrigiert. Im Anschluss wurden weitere Potenzialflächen erhoben. Diese ergänzende Untersuchung umfasst die Betrachtung von weiteren Baulücken, weiteren untergenutzten Flächen, Konversionsflächen im Sinne einer Änderung der vorherrschenden Nutzung, Nachverdichtung großer Wohngrundstücke (Bauen in der zweiten Reihe), Nachverdichtung von Wohnsiedlungen und Aufstockungen von

Mehrfamilienhäusern. In der Luftbildauswertung wurden insbesondere großflächige Stellplatzanlagen (Parkplätze), Brachflächen, Alt-Industrieflächen, Mehrfamilienhausgebiete sowie Einzelhandelsflächen mit geringer baulicher Ausnutzung betrachtet. Darüber hinaus wurden Potenziale aus dem Wohnbaulandkonzept und Restflächen im Flächennutzungsplan betrachtet.

Die erfassten Potenziale wurden mit Raumwiderständen überlagert, die keine Nachverdichtung ermöglichen. Als Raumwiderstände gelten Gebiete mit fachgesetzlichen Ausschlussgründen wie Überschwemmungsgebiete, Naturschutz- und FFH-Gebiete sowie zusammenhängende Waldgebiete. Da sie besondere Schutzfunktionen übernehmen und rechtlich einer Bebauung entgegenstehen, wurden diese Gebiete nicht im Potenzialatlas berücksichtigt (siehe S. 27). In einem weiteren Schritt wurden die Potenziale mit unterschiedlichen Stadtraumtypen (siehe S. 28/29) überlagert, um herauszufinden, ob sich einzelne Stadtraumtypen besonders für eine Nachverdichtung eignen.

Der Potenzialatlas (siehe S. 30/31) umfasst umfangreiche Auswertungen, gegliedert nach Potenzialkategorie und Stadtraumtyp, um auf transparente Weise die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung aufzuzeigen. Der Potenzialatlas betrachtet ausschließlich Flächen, die sich für Wohn- und Mischnutzungen eignen. Großflächige, bestehende Gewerbe- und Industrieflächen sind ausdrücklich nicht Gegenstand der Untersuchung.

3.1.1 UNTERSUCHUNGSBEREICH

Die nebenstehende Abbildung markiert den Untersuchungsbereich für Innenentwicklungspotenziale in Siegen. Dieser entspricht dem Innenbereich der Stadt Siegen nach § 34 BauGB abzüglich großer Industrie- und Gewerbeflächen.

3.1.2 AUSSCHLUSSBEREICHE

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden Teilräume aufgrund ihrer starken Raumwiderstände als Ausschlussbereiche für Innenentwicklungspotenziale definiert. Dazu zählen Überschwemmungsgebiete bei hundertjährigem Hochwasser (HQ 100), Naturschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete und zusammenhängende Waldgebiete größer 0,5 ha. Diese Flächen stehen aufgrund rechtlicher Bestimmungen bzw. planerischer Gesichtspunkte nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung.

3.1.3 STADTRAUMTYPEN

Für die Einordnung und Kategorisierung der Innenentwicklungspotenziale ist das Stadtgebiet von Siegen in neun unterschiedliche Stadtraumtypen (siehe Tab. 1) untergliedert worden. Diese geben Aufschluss über unterschiedliche Schwerpunktbereiche, was die Dichte und den Charakter der Wohnlagen betrifft. In einem zentralen Korridor entlang der Sieg und der Infrastrukturen liegen überwiegend verdichtete und gemischt genutzte Stadtraumtypen, während in den peripheren Lagen eher kleinteilig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu finden sind.

Die Überlagerung von Innenentwicklungspotenzialen und Stadtraumtypen erlaubt eine erste Einschätzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung, eine Kategorisierung und ein Aufzeigen von systematisierter Entwicklungsmöglichkeiten. Dadurch wird eine überschlägige Beurteilung von Vorhaben möglich, inwieweit sich diese in den stadträumlichen Kontext einfügen. Selbstverständlich ist jede Potenzialfläche bei konkreter Entwicklungsabsicht nochmals explizit hinsichtlich ihres städtebaulichen Kontextes näher zu untersuchen.

3.1.4 POTENZIALATLAS

Im Potenzialatlas Innenentwicklung Siegen sind insgesamt rund 173 ha Innenentwicklungspotenziale enthalten. Diese setzen sich wie folgt aus sechs Potenzialkategorien zusammen: Ca. 43 ha Baulücken, ca. 43,5 ha untergenutzte Grundstücke, ca. 11,5 ha Potenziale in der zweiten Baureihe, ca. 47 ha Konversionsflächen, ca. 7 ha Potenziale durch die Nachverdichtung von Geschosswohnsiedlungen und ca. 21 ha Potenziale durch Aufstockung.

3.1.5 POTENZIALE UND STADTRAUMTYPEN

Die meisten Innenentwicklungspotenziale (ca. 72,5 ha) befinden sich im Stadtraumtyp Ein- und Zweifamilienhäuser. Etwa die Hälfte der Potenziale in diesem Stadtraumtyp ergibt sich durch Baulücken. In den Stadtraumtypen Mehrfamilienhäuser (groß und klein) sowie Geschosswohnsiedlungen befinden sich weitere 39 ha Potenziale, vor allem in Form von Aufstockungspotenzialen. Relevant sind auch Gemengelagen. Obwohl der Umfang dieser Stadtraumtypen in der Stadt überschaubar ist, befinden sich dort rund 38 ha Potenziale, insbesondere in Bereichen mit gewerblichem Schwerpunkt. Die meisten dieser Potenziale sind Konversionsflächen.

	Potenzialflächen (ha)*	Anteil an allen Potenzialen**
Ein- und Zweifamilienhäuser	ca. 72,5	42 %
Reihenhäuser	ca. 5	3 %
Mehrfamilienhäuser groß + klein	ca. 19	11 %
Geschosswohnsiedlung	ca. 20,5	12 %
Hochhausgebiete	ca. 4,5	2,5 %
Verdichtete Kernlagen	ca. 5,5	3 %
Gemengelagen überwiegend Wohnen	ca. 6	3,5 %
Gemengelagen überwiegend Gewerbe	ca. 32,5	19 %
Keinem Stadtraumtyp zugeordnet ***	ca. 17,5	10 %
Gesamt	ca. 173	100 %

Tab. 1 Potenzialflächen

* Gesamtzahl weicht von Einzelwerten ab, da sich manche Potenziale über mehrere Stadtraumtypen erstrecken.

** Einzelwerte ergeben aus oben genannten Gründen sowie aufgrund von Rundungen mehr als 100%.

*** Aufgrund schematischer Gebietsabgrenzungen und Überschneidungen können nicht alle Flächen exakt einem Stadtraumtyp zugeordnet werden.

Potenzialkategorie

- untergenutzte Grundstücke
- Bauen in der 2. Reihe
- Konversion
- Nachverdichtung Siedlungen
- Aufstockung MFH
- Untersuchungsbereich

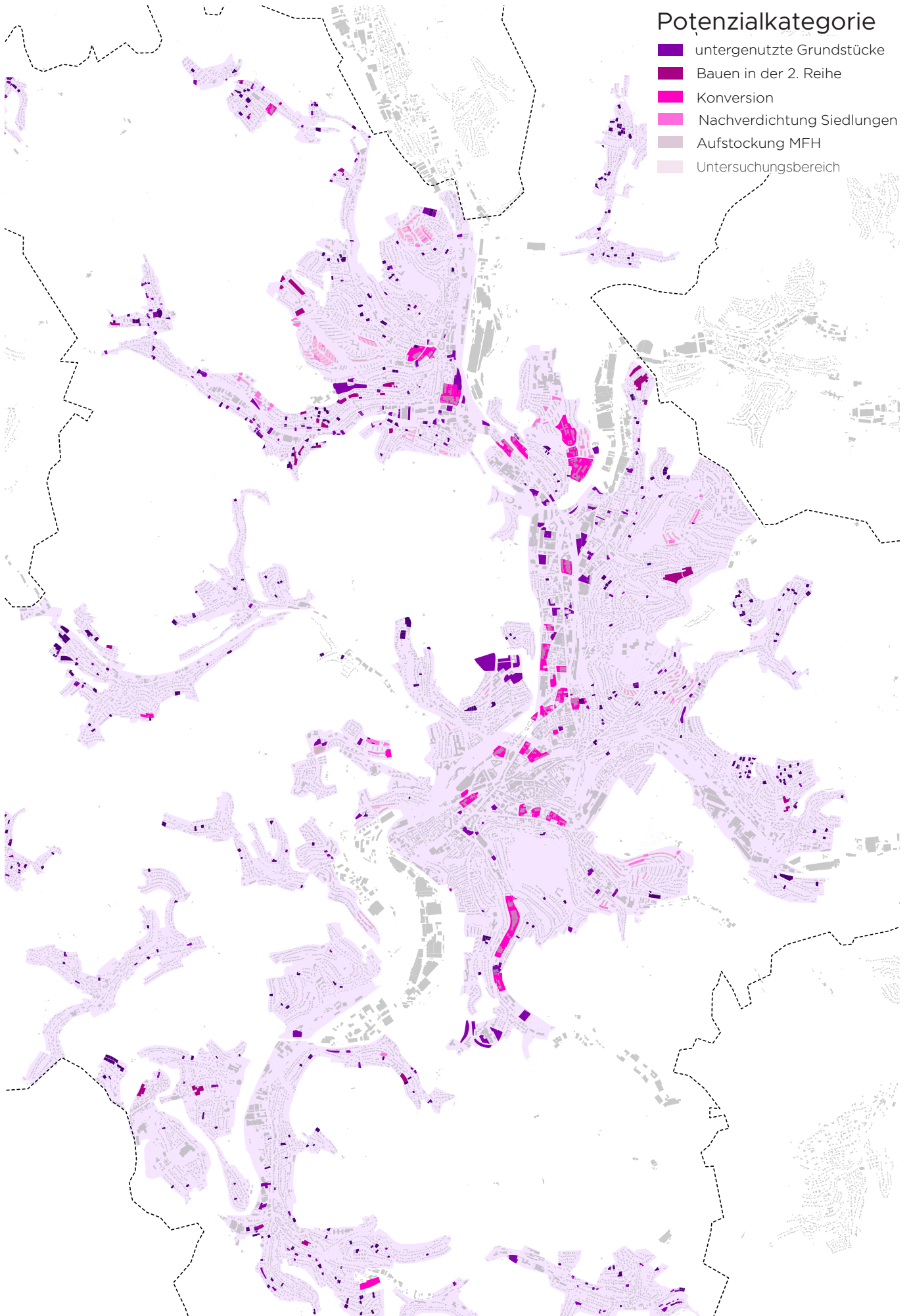


Abb. 5 Untersuchungsraum mit Potenzialflächen

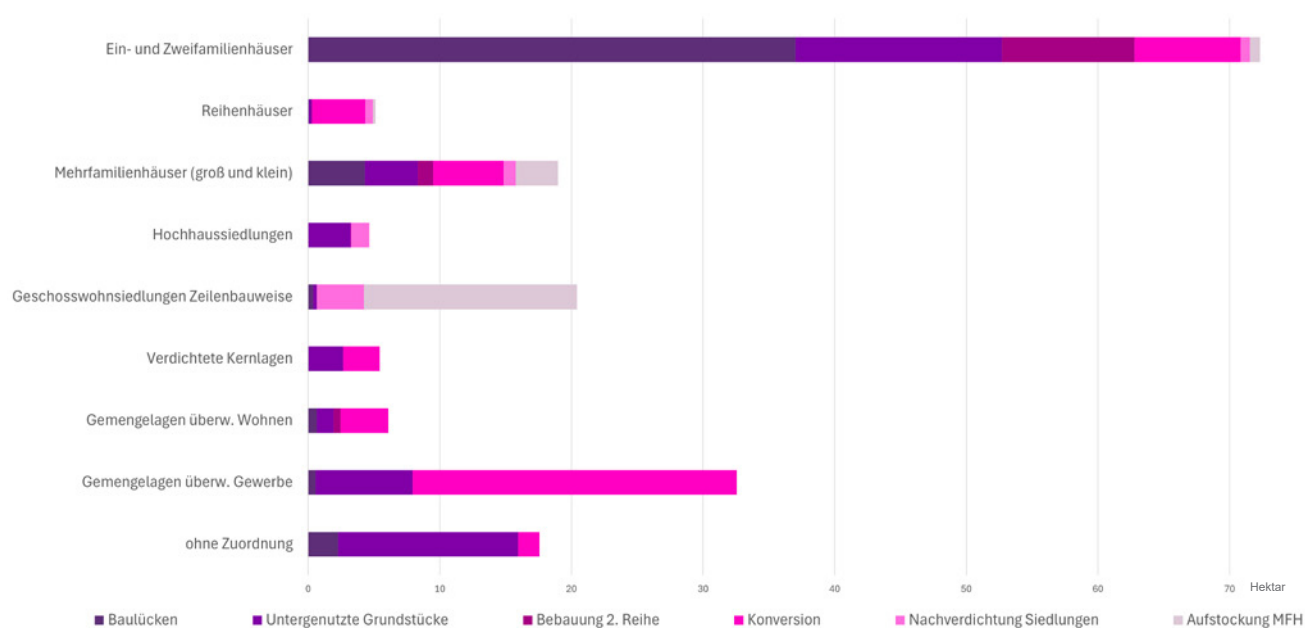
3.1.6 FAZIT UND EMPFEHLUNGEN ZUM POTENZIALATLAS

Zusammenfassend ergeben sich für Siegen erhebliche Innenentwicklungspotenziale, die jedoch abhängig von der Potenzialkategorie und des Stadtraumtyps unterschiedliche Mobilisierungsmöglichkeiten aufweisen.

Baulücken und Potenziale in der 2. Reihe kommen insbesondere in den Einfamilienhausgebieten der äußeren Stadtteile vor. Dabei handelt es sich meist um Einzelgrundstücke in Privateigentum. Die Stadt Siegen möchte sich hier insbesondere einen Überblick über die vorhandenen Potenziale verschaffen um die Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen.

Zahlreiche untergenutzte Grundstücke liegen am Übergang vom Siegtal zu den Höhenlagen. Da es sich hier um bereits genutzte Grundstücke handelt und diese meist keine zusammenhängende Fläche bildet, ist die Mobilisierung nur mit großem Aufwand möglich und der Nutzen meist überschaubar. Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale sind insbesondere in den Siedlungen in den Höhenlagen Siegens zu finden. Angesichts der Tatsache, dass sich die Siedlungen häufig im Eigentum einzelner Wohnungsbaugesellschaften befinden, ist eine Mobilisierung gut möglich. In vielen Fällen müsste jedoch der Bebauungsplan geändert werden.

Viele Konversionspotenziale - also Bestandsflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen - befinden sich im engeren Untersuchungsbereich entlang der Sieg beziehungsweise der Hochstraße HTS, meist in Gemengelage. Es wird empfohlen, insbesondere dort aktiv zu werden und vorhandene Potenziale zu entwickeln. Die Vorteile dieser großen zusammenhängenden Gebiete sind neben guter MIV- und ÖPNV-Anbindung, fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Freiräume.



Die Zuordnung der Flächen ist schwerpunktmäßig zu verstehen.

Durch teilweise unscharfe Gebietsabgrenzungen kann es im Einzelnen zu Überschneidungen kommen.

Tab. 2 Potenzialflächen nach Stadtraumtypen

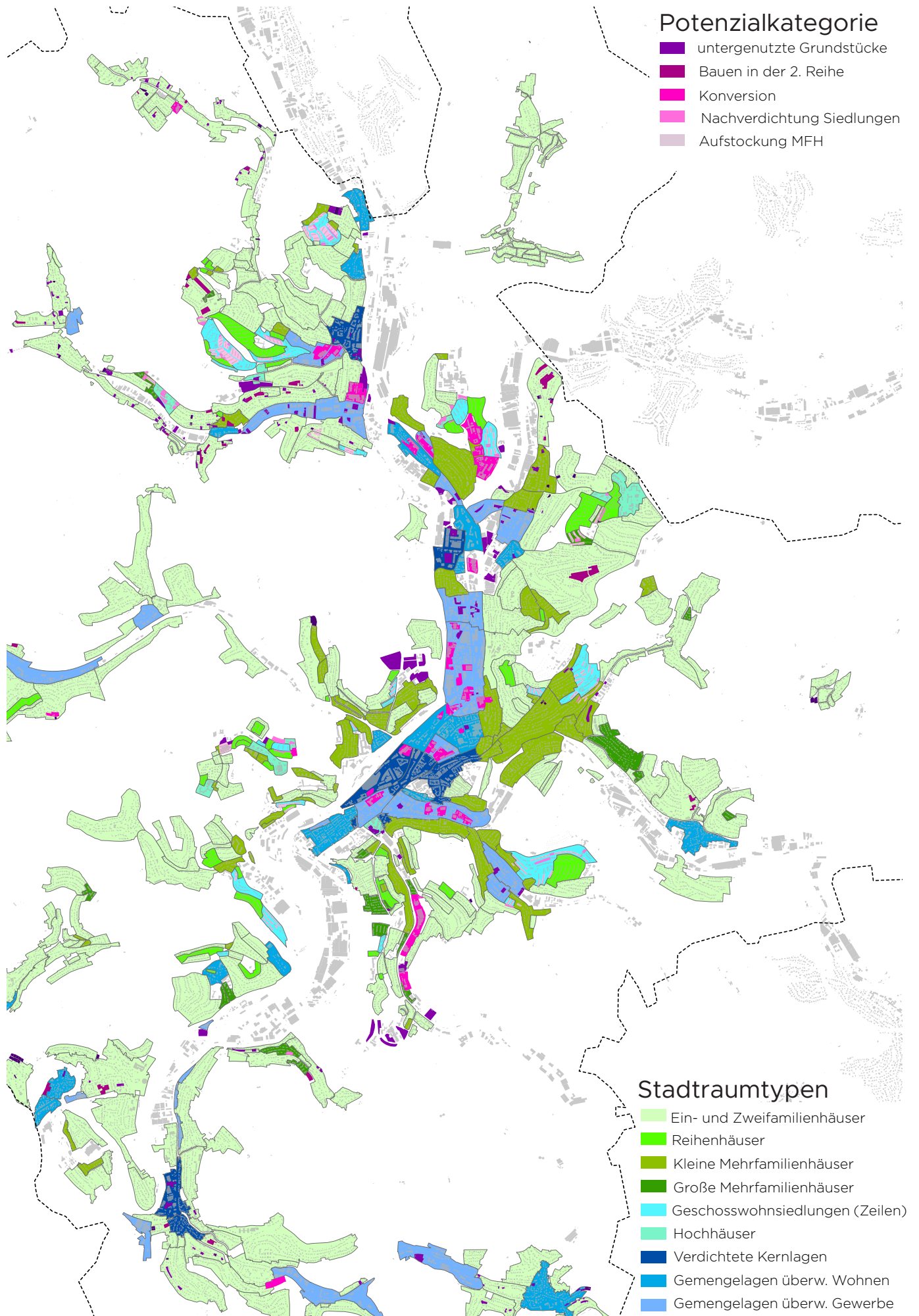


Abb. 6 Potenzialkategorie nach Stadtraumtypen

3.2 BAUKASTEN INNENENTWICKLUNG

Die Möglichkeiten zur Innenentwicklung sind sehr vielfältig und von verschiedenen Faktoren abhängig. Die im Potenzialatlas identifizierten Potenzialflächen befinden sich in verschiedenen Stadtraumtypen, die hinsichtlich ihrer Lage im Stadtgebiet und der Gebäudetypologie unterschiedlich geprägt sind.

Vor diesem Hintergrund bedarf es unterschiedlicher Maßnahmen der Innenentwicklung, um für die jeweilige Stadtraumtypen passende Bebauungsmöglichkeiten herauszufiltern.

3.2.1 MASSNAHMEN

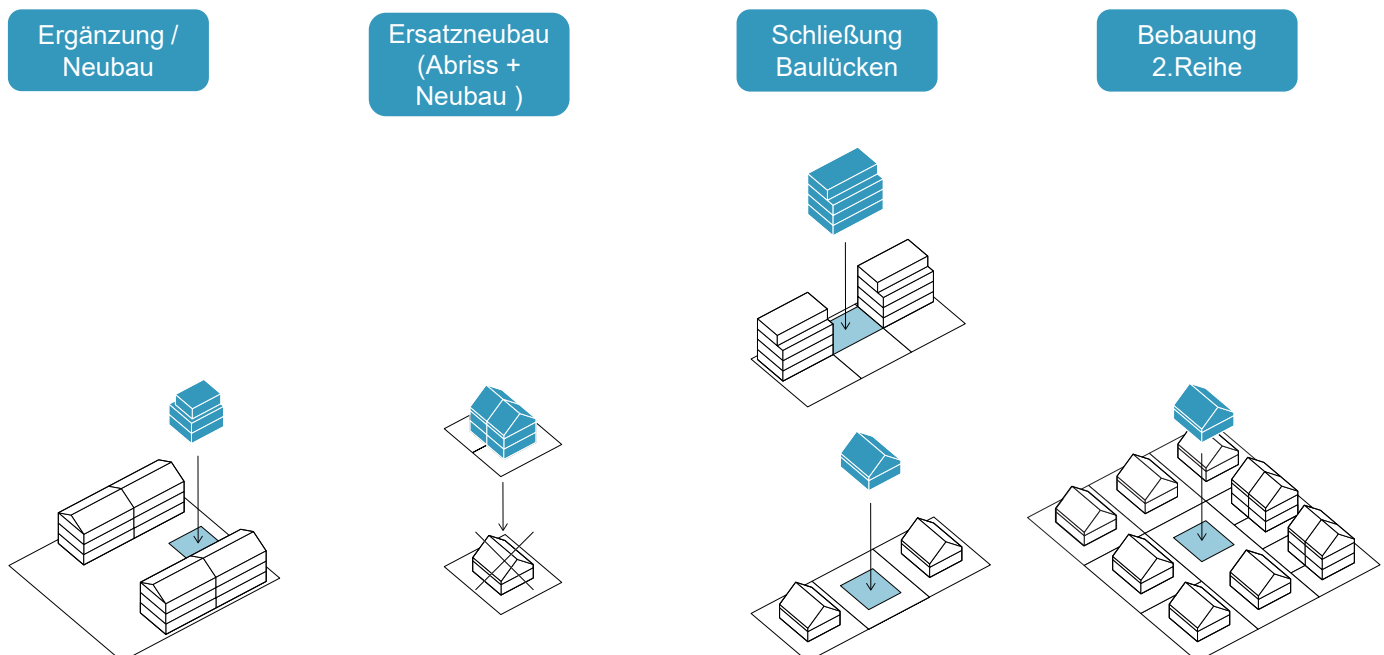
Die Maßnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung sind in einem modellhaften, allgemeingültigen Katalog, dem "Baukasten Innenentwicklung" zusammengefasst. Dieser zeigt das breite Spektrum der Innenentwicklungsoptionen auf.

Betrachtet wurden sowohl die Neubebauung von freien Flächen als auch der Umbau von Bestandsgebäuden. Innenentwicklung kann demnach sowohl in die Fläche als auch in die Höhe gedacht werden.

Wichtigste Prämisse ist hierbei die Generierung von neuen, zusätzlichen Wohneinheiten und nicht die Vergrößerung von bestehendem Wohnraum. Grundsätzlich sollten vor einem Abriss von Bestandsgebäuden stets deren Umnutzungs- und Umbaupotenziale sorgfältig geprüft werden.

3.2.2 BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten aus dem Baukasten Innenentwicklung sind in einer Matrix mit den Stadtraumtypen dargestellt. Die Matrix zeigt, in welchem Stadtraumtyp welche Maßnahme besonders geeignet sind und wo die meisten unterschiedlichen Maßnahmen zur Innenentwicklung angewendet werden können. Auch die Matrix ist modellhaft zu verstehen - Abweichungen sind je nach individueller Bestandssituation möglich.



3.2.3 FAZIT UND EMPFEHLUNG

Ein- und Zweifamilienhausgebiete weisen nennenswerte Potenziale auf. Hier kommen die Baulückenschließung, der Ersatzneubau und die Bebauung in der 2. Reihe als Maßnahme in Frage. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund kleinteiliger Eigentumsstrukturen und der Verteilung der Potenziale im Stadtgebiet meist keine zusammenhängende Baulandmobilisierung möglich ist. Auch eine fehlende Verkaufs- und Entwicklungsbereitschaft kann einer Baulandmobilisierung entgegenstehen oder diese verzögern.

Ein besonders großer Hebel für die Innenentwicklung und zur Schaffung vieler, zusätzlicher Wohneinheiten besteht bei den Stadtraumtypen "Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise", "Gemengelagen" und "Verdichtete Kernbereiche". Dies ist meist auf große, zusammenhängende Grundstücke und weniger kleinteilige Eigentümerstrukturen zurückzuführen.

Abschließend weisen auch Hochhausgebiete nennenswerte Potenzialflächen auf. Hier kommen

die Ergänzung und der Ersatz als Maßnahme in Frage.

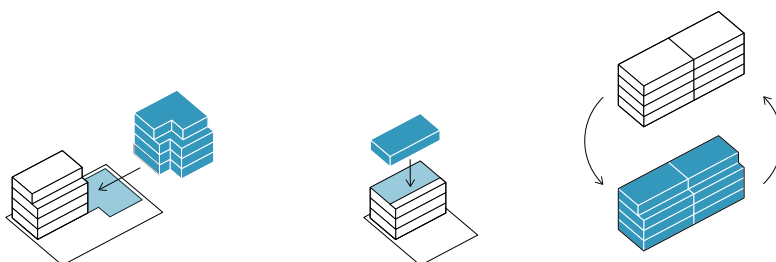
Die Bebauungsmöglichkeiten sichern eine langfristige und zukunftsfähige Nutzung von Bestandsgebäuden. Diese können klimaangepasst (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Fotovoltaik, Wärmedämmung) umgebaut und hinsichtlich ihrer Barrierefreiheit ertüchtigt werden. Ferner können angrenzende Freiräume qualifiziert werden, wodurch auch ein Mehrwert für die bestehende Nachbarschaft oder bestehende Quartiere generiert werden kann.

Bei der Nachverdichtung des Innenbereichs ist stets die Verträglichkeit zur Nachbarschaft zu prüfen und zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Aufstockung von Bestandsgebäuden, bei der die Höhenentwicklung zu prüfen ist und die Nachverdichtung von Freiflächen, bei der die Abstandsflächen einzuhalten sind. Auch beim Heranrücken einer Wohnbebauung an eine gewerbliche Nutzung muss sichergestellt werden, dass sich hieraus hinsichtlich des Schallschutzes keine Nachteile für bestehende Gewerbebetriebe ergeben.

Anbau

Aufstockung /
Dachausbau

Umnutzung



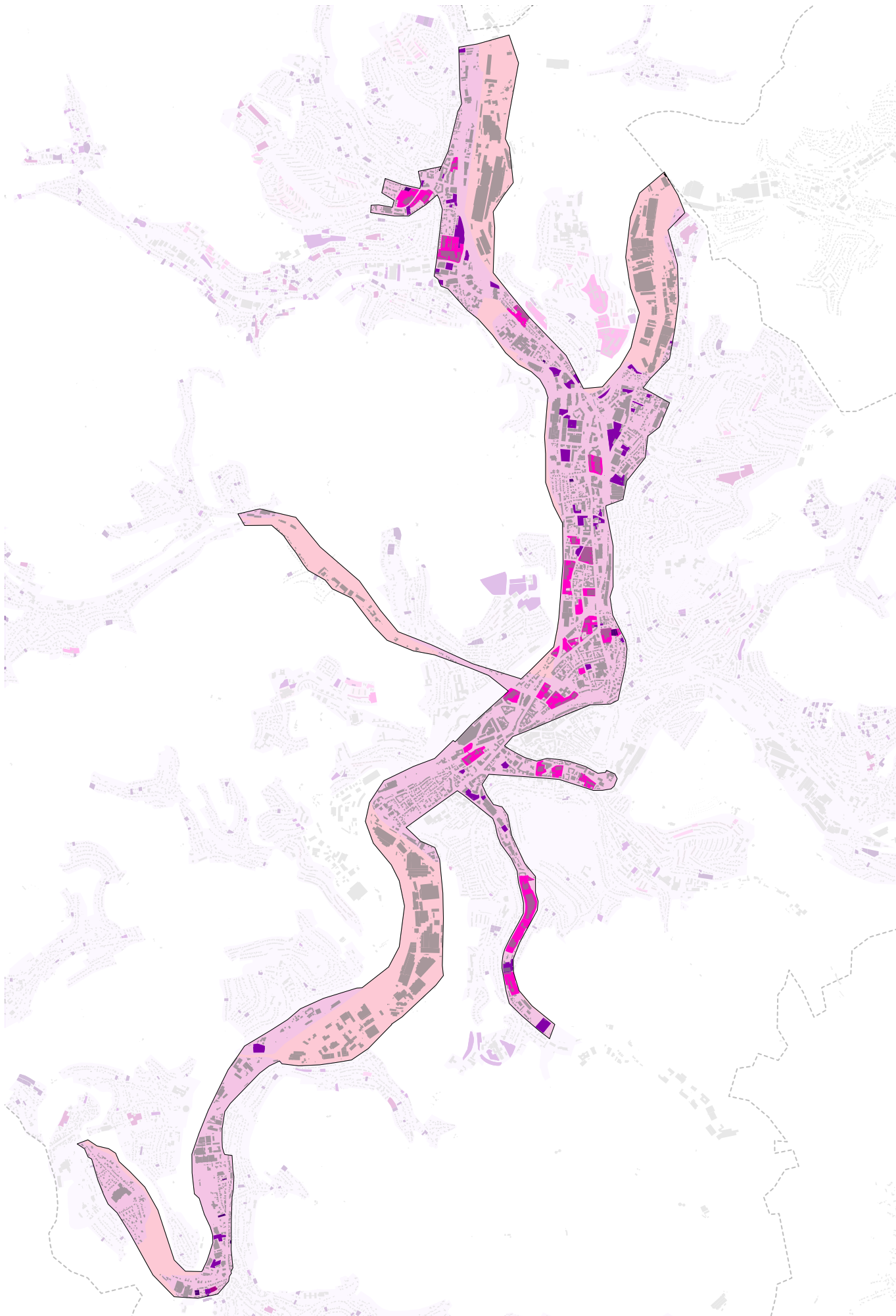


Abb. 7 Potenzialflächen im engeren Untersuchungsbereich

4 / Masterplanbaustein II - Schlüsselbereiche, Planungsprinzipien und Qualitäten

SCHLÜSSELBEREICHE SIND FLÄCHEN, DIE BESONDERS POSITIVE IMPULSE UND EINEN GROSSEN HEBEL FÜR DIE INNENENTWICKLUNG AUFWEISEN. SIE KÖNNEN ZUDEM EINE VORBILDFUNKTION ERFÜLLEN UND EINEN MEHRWERT FÜR DIE UMGEBUNG BEDEUTEN.

4.1 IDENTIFIKATION VON SCHLÜSSELBEREICHEN

Über die Identifizierung von Schlüsselbereichen gelingt ein vorausschauendes Agieren für eine Innenentwicklung, die zu den Gesamtzielen der städtebaulichen Entwicklung Siegens passt. Zudem wird das Eingehen auf bereits spürbare Entwicklungsdynamiken unterstützt.

Zusätzlich zum engeren Untersuchungsraum werden Kriterien definiert, die eine gezielte Auswahl geeigneter Schlüsselbereiche ermöglichen. Damit können auch künftige, heute noch nicht bekannte Potenzialflächen bewertet werden.

4.1.1 KRITERIEN ZUR AUSWAHL VON SCHLÜSSELBEREICHEN

Ziel der Kriterien ist es sicherzustellen, dass für die Auswahl der Schlüsselbereiche nur solche Flächen

in Frage kommen, die eine nachhaltige, klimafreundliche, ressourcenschonende und zukunfts-fähige Stadtentwicklung fördern. Dies bedeutet insbesondere eine Förderung der verkehrsarmen Stadt der kurzen Wege.

Die gemeinsam mit der Stadt Siegen abgestimmten Kriterien und deren Definition sind individuell auf den Masterplan Innenentwicklung in Siegen zugeschnitten. Die Kriterien zur Auswahl geeigneter Schlüsselbereiche beziehen sich beispielsweise auf eine Mindestgröße von 0,5 ha Fläche und eine perspektivische Flächenverfügbarkeit. Positiv für eine Eignung als Schlüsselbereich wirken sich zudem eine vorhandene Entwicklungsdynamik oder gute Erreichbarkeit aus.

Schlüsselbereiche sollen eine Aufwertung des Umfeldes bewirken und sich der Nähe zu sozialen Infrastrukturen, Nahversorgungsstandorten oder ÖPNV-Knotenpunkten befinden. Dabei müssen nicht alle Kriterien von vornherein erfüllt sein. Vielmehr bietet die Entwicklung eines Schlüsselbereichs auch die Chance Kriterien ergänzend zu erfüllen. So können Schlüsselbereiche neben Wohnnutzungen auch Bildungseinrichtungen oder Nahversorgungsstandorte vorsehen und somit einen Mehrwert für die Umgebung bringen, in dem beispielsweise die Versorgung am Standort verbessert wird.

4.1.2 METHODIK ZUR AUSWAHL DER SCHLÜSSELBEREICHE

Insgesamt sind etwa 100 Potenzialflächen aus dem Potenzialflächenatlas im engeren Untersuchungsraum auf ihre Eignung als Schlüsselbereich hin untersucht worden.

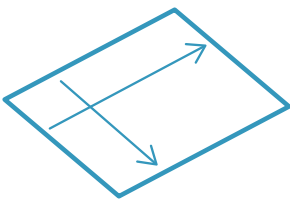
Dazu wurden vorgeschlagene Flächen von AS+P und dem Stadtplanungsamt mit den Kriterien abgeglichen. Neben dem Anspruch möglichst viele Kriterien zu erfüllen (quantitativ) wurde hierbei auch im

Dialog mit dem Stadtplanungsamt eine Gewichtung der Kriterien je nach Fläche diskutiert (qualitativ). So sind beispielsweise größere Flächen, auf denen aktuell bereits eine Entwicklungsabsicht und damit ein Handlungserfordernis erkennbar ist, ausgewählt worden, auch wenn sie quantitativ weniger Kriterien erfüllen als andere Flächen.

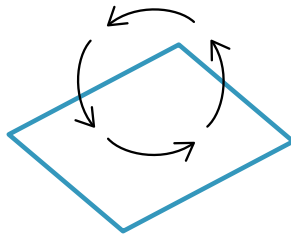
Ausgewählt sind zunächst eine begrenzte Anzahl von Schlüsselbereichen, damit diese in den kommenden Jahren mit den Ressourcen der Stadtplanung zielführend begleitet werden können.

KRITERIEN ZUR AUSWAHL VON SCHLÜSSELBEREICHEN

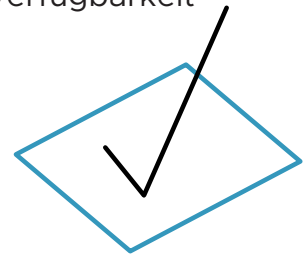
Mindestgröße



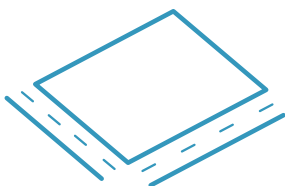
Entwicklungsdynamik



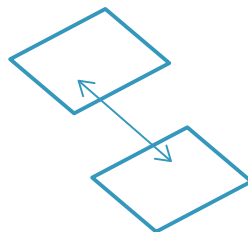
Verfügbarkeit



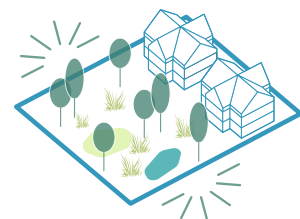
Erreichbarkeit und Erschließung



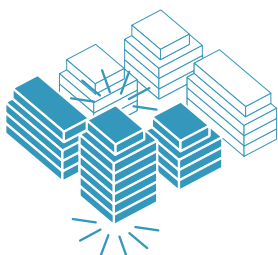
Nähe zu anderen Potenzialflächen



Aufwertung des Umfelds



Stadtbildprägender Standort



Nähe zu sozialer Infrastruktur - Schulen



Nähe zu ÖPNV-Knoten



Nähe zu Nahversorgung



4.1.3 ÜBERSICHT DER SCHLÜSSELBEREICHE

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden 12 für die Stadtentwicklung bedeutsame Schlüsselbereiche identifiziert. Die Schlüsselbereiche sind stadtentwicklungspolitisch wichtige und an prominenter Stelle gelegene Flächen, die das Potenzial besitzen durch ihre Entwicklung auch positive Impulse auf ihre nähere Umgebung und das städtebauliche Gesamtbild der Stadt Siegen zu entfalten.

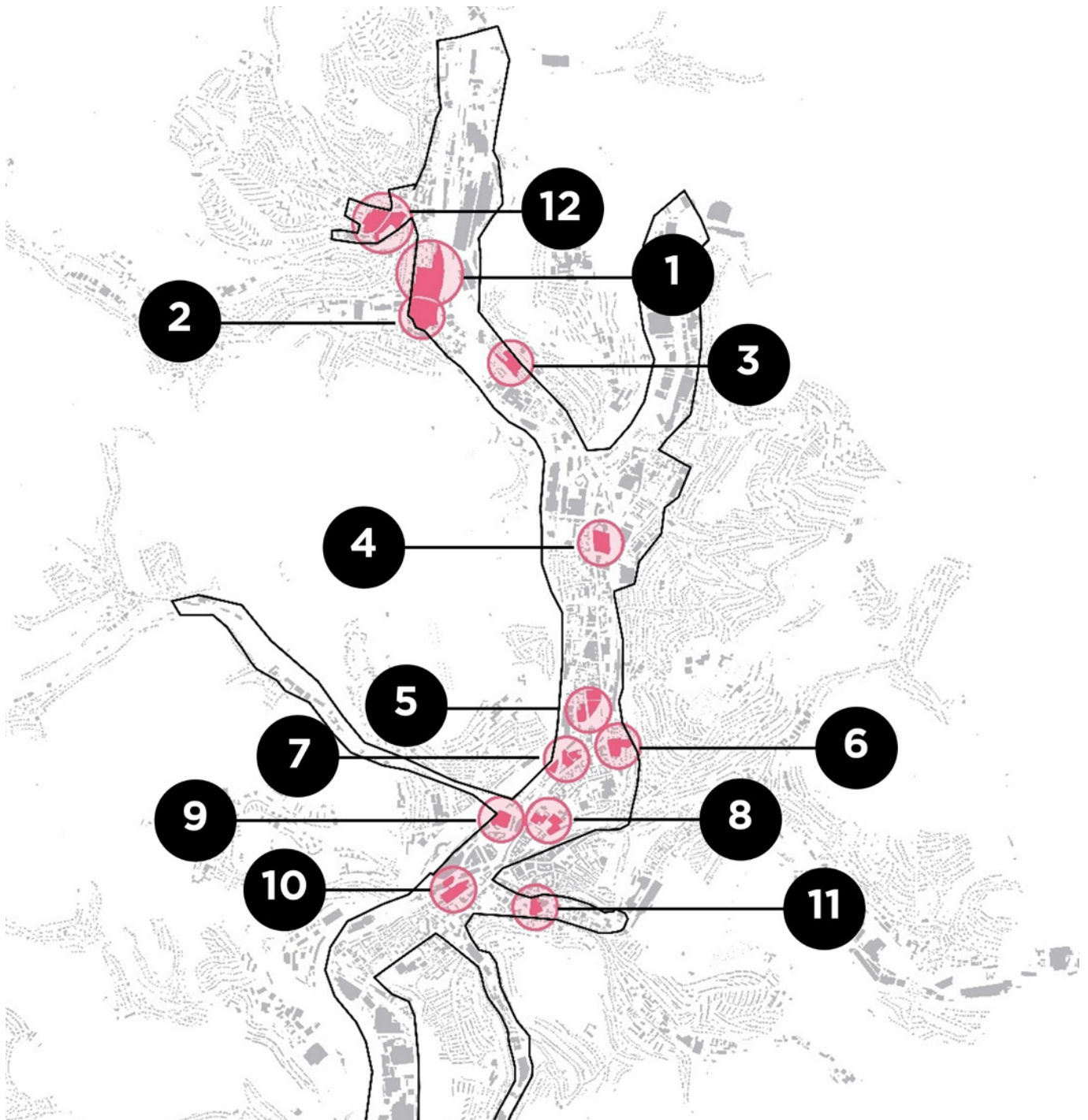
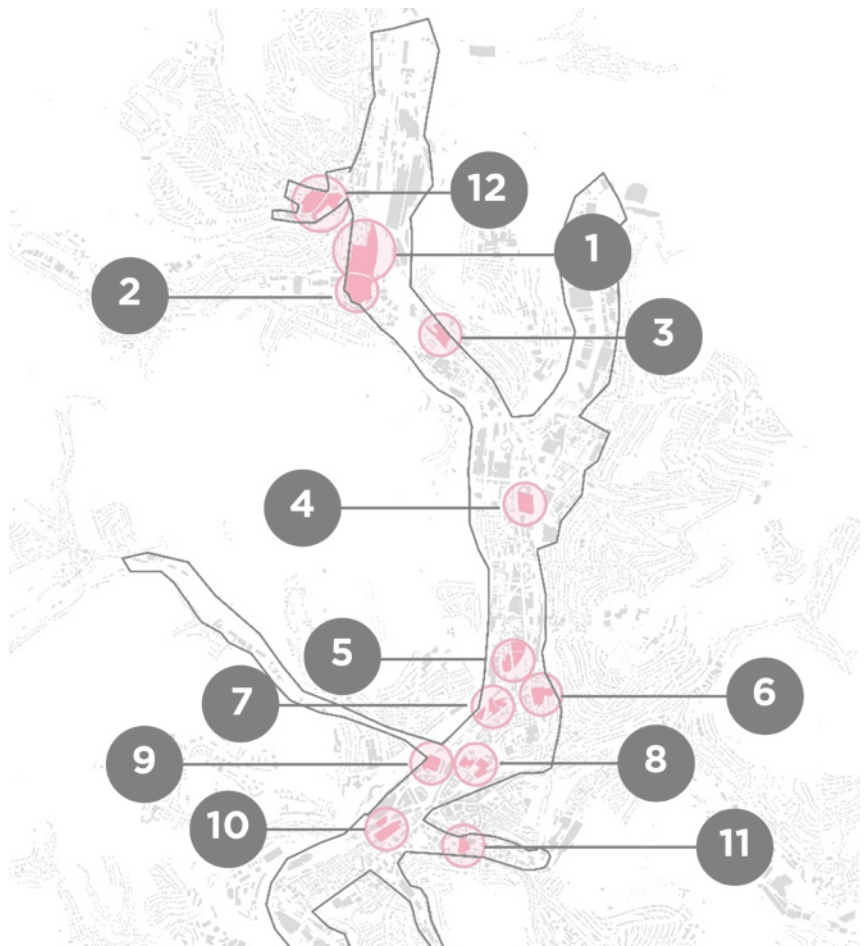


Abb. 8 Schlüsselbereiche

Die Schlüsselbereiche unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Nutzung, baulichen Situation und Größe. Die Größenordnung reicht von ca. 0,5 bis ca. 5 ha. Aktuell sind 12 Schlüsselbereiche ausgewählt, die sich aus einer oder mehreren unmittelbar benachbarten Potenzialflächen zusammenfügen. Dabei ist eine Cluster-Bildung in den Stadtteilen Weidenau, Geisweid und Mitte zu erkennen. Gleichzeitig sind die Schlüsselbereiche hinsichtlich ihrer Charakteristik überwiegend dem Stadtraumtyp "Gemengelage" zuzuordnen.

In den Schlüsselbereichen soll die Innenentwicklung in den nächsten Jahren gezielt angestoßen, begleitet und gesteuert werden. Dazu werden unter anderem Testentwürfe für die Flächen angefertigt, welche Entwicklungsmöglichkeiten, Qualitäten und Leitplanken einer potenziellen Beplanung aufzeigen. Dies hilft bei der Identifikation eines für Siegen passenden Zielbildes sowie beim Dialog mit möglichen Entwicklern.

- 1** Hundt + Weber
- 2** Birlenbacher Hütte
- 3** Schneppenkaute
- 4** Rathaus Weidenau
- 5** Daimlerstraße
- 6** Muscheid
- 7** Dillnhenrichweg
- 8** Netto | Westnetz
- 9** Hauptpost
- 10** Gericht
- 11** Löhrtor
- 12** ELIH-Areal



4.2 SIEGENER PLANUNGSPRINZIPIEN UND QUALITÄTEN

DIE SIEGENER PLANUNGSPRINZIPIEN SOLLEN DIE GRUNDLAGE FÜR KÜNFTIGE PLANUNGEN - AUCH FÜR EXTERNE AKTEURE - BILDEN. SIE DIENEN DER SICHERSTELLUNG EINER QUALITÄTVOLLEN UND ZU SIEGEN PASSENDEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG.

Über die Erarbeitung von Gestaltungs- und Nutzungskonzepten als Testentwürfe in den Schlüsselbereichen konnten wesentliche Planungsprinzipien für Siegen identifiziert und planerisch auf ihre Umsetzbarkeit getestet werden.

Die Planungsprinzipien fördern im städtebaulichen Maßstab eine qualitätvolle Entwicklung von integrierten Lagen. Sie sind über die identifizierten Schlüsselbereiche hinaus auf weiteren Innenentwicklungsflächen anwendbar. Die genaue Anwendbarkeit ist im Einzelfall abzu prüfen.

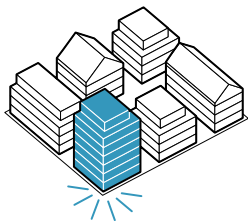
Die Planungsprinzipien sind speziell auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Siegen und die gewünschten Qualitäten einer Innenentwicklung zugeschnitten. Jede Stadt zeichnet sich hinsichtlich ihres Stadtbilds durch eine eigene, individuelle Identität aus. Zur ortsangepassten und damit schlüssigen Innenentwicklung einer Stadt und der damit verbundenen Nachverdichtung oder Revitalisierung ist es daher essenziell, diese städtebauliche Identität ganzheitlich zu erfassen und maßgeschneiderte Prinzipien abzuleiten. Das Stadtbild Siegens ist heute heterogen, sodass punktuelle Maßnahmen der Stadtreparatur mithilfe der Planungsprinzipien eine gemeinsame Orientierung erhalten sollen. Insbesondere als Folge der Kriegszerstörung, polyzentrischen Entwicklung und der gewerblich-industriellen Prägung sind die Planungsprinzipien zur Qualitätssicherung im gesamtstädtischen Kontext anzuwenden.

Neben dem logischen Einfügen von Neuentwicklungen in den städtebaulichen Kontext können über das Abprüfen der Planungsprinzipien auch bewusste Abweichungen durch beispielsweise Akzente in der Höhe oder Nutzung diskutiert werden.

Die im Folgenden beschriebenen Prinzipien und Qualitäten gelten in erster Linie für die Entwicklung in zentralen und urbanen Bereichen Siegens. Grundsätzlich sind die damit verbundenen Aussagen aber auch in den weniger dicht besiedelten Lagen Siegens richtig. Für einige Planungsprinzipien kann sich der Blick über einen Einzelbereich hinaus lohnen, indem beispielsweise ein gesamter Straßenzug oder ein gesamtes Quartier ganzheitlich betrachtet wird. Auch können in Ergänzung zu den hier beschriebenen städtebaulichen Planungsprinzipien weitere Prinzipien für spätere Projektphasen definiert und verankert werden, die sich zum Beispiel auf architektonische, technische oder organisatorische Gebäudelösungen und Umsetzungsprozesse beziehen.

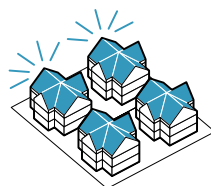
SIEGENER PLANUNGSPRINZIPIEN UND QUALITÄTEN

MASSVOLLE HÖHEN- ENTWICKLUNG BEACHTEN



Bei der Innenentwicklung ist eine maßvolle Höhenentwicklung zu beachten. Dies bedeutet das stimmige Einfügen in umliegende Höhen und Kubaturen. Die in Siegen häufig anzutreffenden 3-4 Geschosse in verdichteten Bereichen sind dabei nicht kategorisch für Neuplanungen anzuwenden, sondern im Einzelfall zu prüfen. Abweichungen und Akzente sind, wenn städtebaulich sinnvoll, möglich.

IDENTITÄT STÄRKEN UND STADTBILD PRÄGEN



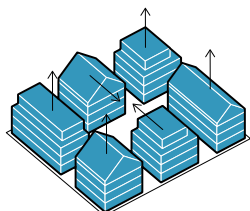
Bei der Innenentwicklung ist der Charakter des umliegenden Bestandes zu beachten. Baukulturelle Prägungen und Besonderheiten, identitätsstiftende Merkmale und Strukturen sind zu stärken. Im städtebaulichen Kontext bezieht sich dies sowohl auf Gebäudevolumen und -typologien als auch auf Freiraumelemente sowie Dach- und Fassadenbegrünung. Möglich ist auch eine behutsame Transformation und Neuinterpretation stadtbildprägender Aspekte.

NUTZUNGEN VIELFÄLTIG GESTALTEN



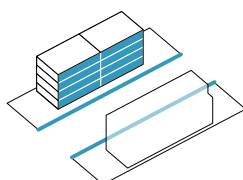
Bei der Innenentwicklung ist auf einen ausgewogenen Nutzungsmix zu achten. Dabei können Quartiere oder Gebäude gemischt genutzt werden, z. B. durch die Gestaltung aktiver Erdgeschosse oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Außerdem kann der öffentliche Raum multicodiert genutzt werden, indem zum Beispiel ökologische Funktionen und Aufenthalt kombiniert wird. Es soll Raum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen können, der eine integrierte soziale Teilhabe ermöglicht.

KOMPAKTE QUARTIERE MIT MASSVOLLER DICHTE



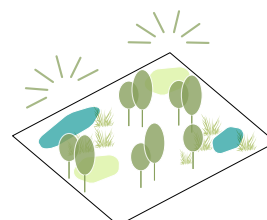
Bei der Innenentwicklung ist eine maßvolle Dichte anzustreben. Im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung sind kompakte Baustrukturen mit dazwischenliegenden unversiegelten Bereichen gewünscht. Die jeweilige Dichte kann sich an den umliegenden Strukturen orientieren, in zentralen Lagen ist eine höhere Dichte anzustreben. Notwendige Stellplätze sollten flächensparend gestapelt werden.

STRASSENÄUßERE DEFINIEREN UND RAUMKANTEN BILDEN



Straßen prägen die Tallagen und das Stadtbild Siegens, sodass den Verkehrsräumen eine große gestalterische Bedeutung zukommt. Bei der Innenentwicklung ist zudem die Setzung von Raumkanten zu beachten. Sie dienen der Definition von Bewegungsräumen und der Orientierung. Raumkanten können durch Gebäude oder Grünstrukturen (z. B. Bäume) gebildet werden. Bestehende Situationen können fortgeführt oder verbessert werden. Für eine Durchlässigkeit sind gezielt Öffnungen zu berücksichtigen.

FREIRAUM UND AUFENTHALTSQUALITÄTEN GESTALTEN



Aus großflächigen eingeschossigen Bauten und ebenerdigen Stellplätzen resultiert ein hoher Versiegelungsgrad. Umso wichtiger ist bei der Innenentwicklung auch eine Qualifizierung der Freiräume. Dies bezieht sich sowohl auf ökologische Qualitäten als auch auf eine verbesserte Aufenthaltsqualität. Anzustreben sind ein möglichst hoher Entsiegelungsgrad und passende Baumpflanzungen, die sich positiv auf z. B. das Mikroklima auswirken. In diesem Zuge besteht auch die Möglichkeit zur Anlage von Trittsteinbiotopen und der Biotop-Vernetzung.

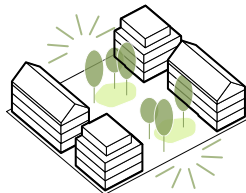
SIEGENER PLANUNGSPRINZIPIEN UND QUALITÄTEN

BESTAND WERTSCHÄTZEN



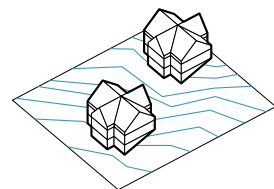
Bei der Innenentwicklung ist die Integration und Inwertsetzung des Bestandes zu prüfen. Dies hat sowohl nachhaltige als auch identitätsstiftende Wirkungen. Abriss und Neubau sowie Bestandserhalt sind aus ökologischen, ökonomischen, nutzungsbedingten und atmosphärischen Gesichtspunkten zu diskutieren. Dies betrifft beispielsweise sowohl alte Industriehallen und gründerzeitliche Strukturen wie auch Fachwerkgebäude und Schieferfassaden. Auch ein vorhandener Baumbestand ist entsprechend zu berücksichtigen.

BESTEHENDE FREIRÄUME BERÜCKSICHTIGEN



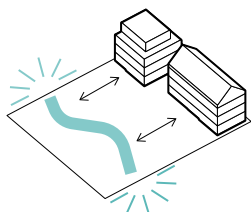
Bei der Innenentwicklung sollen übergeordnete bestehende Freiraumstrukturen berücksichtigt werden. Dies kann zum Beispiel durch die Integration der Gewässer, der Topografie oder der prägenden Waldstrukturen gelingen. Klimarelevante Aspekte wie Entsiegelung oder die Freihaltung von Luftleitbahnen sind bereits im Städtebau zu berücksichtigen.

TOPOGRAFIE KLUG NUTZEN



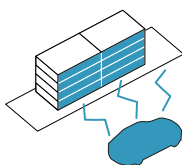
Bei der Innenentwicklung ist eine Auseinandersetzung mit der prägenden Topografie erforderlich. Diese kann als gestaltgebendes Merkmal fungieren und hat Auswirkungen auf die gewählten Gebäudehöhen sowie die barrierefreie Vernetzung. Mithilfe der Topografie können Volumen akzentuiert oder abgemildert werden. Teils ist eine Erschließung über verschiedene Niveaus möglich.

STADTENTWICKLUNG WASSER- SENSIBEL GESTALTEN



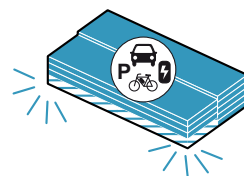
Bei der Innenentwicklung ist aufgrund der topografischen Situation eine wassersensible Gestaltung anzustreben. Dies kann z. B. über Retentionsflächen in tieferliegenden Bereichen oder Gründächer gelingen, ebenso wie über die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. den gedrosselten Abfluss. Ein hoher Grünanteil begünstigt die aktive Verdunstung.

SICH VOR IMMISSIONEN SCHÜTZEN



Bei der Innenentwicklung ist insbesondere in den Tallagen ein Immissionsschutz zu integrieren. Durch städtebauliche Lösungen, z.B. die Gebäudeausrichtung, die Nutzungsanordnung oder geschlossene Raumkanten sind Lösungen zum Schutz vor Immissionen wie Lärm (Straße / Schiene) zu entwickeln.

VERNETZUNG UND MOBILITÄT NACHHALTIG GESTALTEN



Bei der Innenentwicklung ist der Erhalt oder die Schaffung durchgehender, attraktiver Wege zu berücksichtigen. Dazu sind Nutzungen im Quartier zu mischen und Gebäude und Wege so anzuordnen, dass eine attraktive Vernetzung entsteht. Dies begünstigt eine nachhaltige Mobilität mit dem Fokus auf Fuß- und Radverkehren – insbesondere in den zentralen Lagen. Das Parken soll deshalb platzsparend in eher vertikalen Strukturen angeordnet werden, zum Beispiel in Tief- oder, wenn immer möglich, Quartiersgaragen.

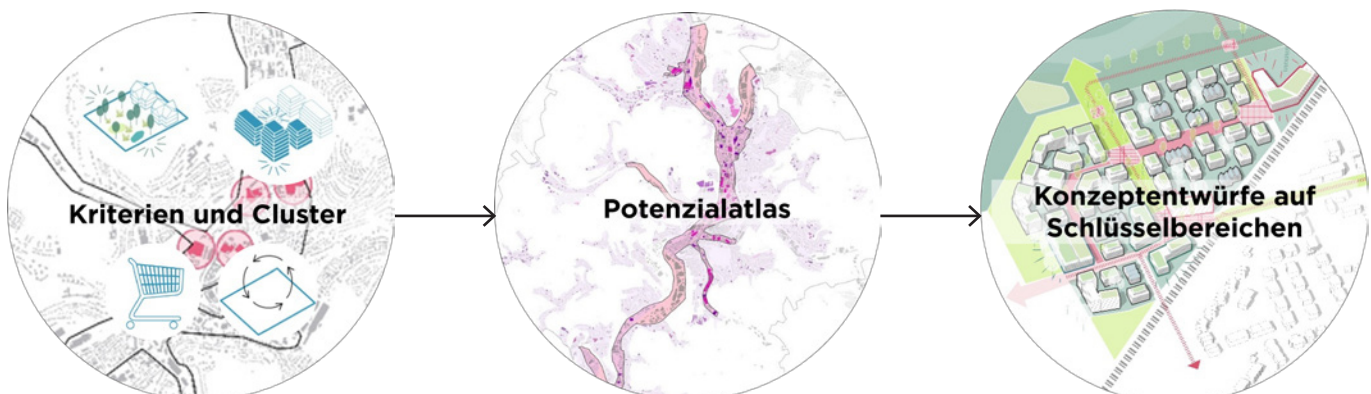
FAZIT

Städtebaulicher Masterplan Innenentwicklung Siegen zur langfristigen Stärkung und Steuerung der Innenentwicklung

Der Masterplan Innenentwicklung und seine Bausteine dienen der langfristigen Unterstützung und Steuerung einer qualitätvollen Innenentwicklung in Siegen. Er ist als Impuls und Korrektiv für künftige Entwicklungen zu verstehen und soll bei der Einordnung und städtebaulich sinnvollen Begleitung geplanter Vorhaben helfen.

Der Potenzialatlas ermöglicht einen Überblick über vorhandene Potenziale und ist fortschreibungsfähig aufgebaut. Eine regelmäßige Datenpflege und Aktualisierung unterstützt die Stadt Siegen dabei, vorausschauend und überlegt agieren zu können. Die Identifikation von Schlüsselbereichen und die Ableitung von Planungsprinzipien durch Testentwürfe unterstützt die Handlungsfähigkeit der Stadt Siegen bei der Umsetzung von städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen an potenzielle Bauvorhaben.

Damit kann der Entwicklungsnachfrage in strategisch wichtigen Bereichen zukunftsorientiert und strukturiert begleitet werden, was die Gelingensbedingungen der Innenentwicklung und ihre positiven Effekte befördert.



Auftraggeberin

Bearbeitung



AS+P

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister
Abteilung Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Liegenschaften
Rathaus Geisweid
Lindenplatz 7
57078 Siegen

Albert Speer + Partner GmbH
architects/planners
Hedderichstraße 108–110
60596 Frankfurt am Main
www.as-p.de

Svenja Knuffke
Tobias Bender
Christian Hübner
Leonard Saal

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Schrägluftbild Siegen Universitätsstadt Siegen	5
Abb. 2	Schrägluftbild Bahnhof Siegen Universitätsstadt Siegen	7
Abb. 3	Luftbild Esri, Maxar, Earthstar Geographics and the GIS User Community	11
Abb. 4	Aufbau Potenzialatlas	12
Abb. 5	Untersuchungsraum mit Potenzialflächen AS+P auf Grundlage von Universitätsstadt Siegen	15
Abb. 6	Potenzialkategorie nach Stadtraumtypen AS+P auf Grundlage von Universitätsstadt Siegen	17
Abb. 7	Potenzialflächen im engeren Untersuchungsbereich AS+P auf Grundlage von Universitätsstadt Siegen	20
Abb. 8	Schlüsselbereiche AS+P auf Grundlage von Universitätsstadt Siegen	23

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Potenzialflächen AS+P	14
Tab. 2	Potenzialflächen nach Stadtraumtypen AS+P	16

Alle weiteren Grafiken, Bilder und Pläne sind, soweit nicht anders angegeben, von AS+P und der Stadt Siegen.

Februar 2026

Impressum

Herausgeber:

Universitätsstadt Siegen
Der Bürgermeister

Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Liegenschaften
Lindenplatz 7 | 57078 Siegen
E-Mail: stadtentwicklung@siegen.de

www.siegen.de
www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen
www.instagram.com/stadtsiegen

www.siegen.de/masterplan

