



# Wohnbauland- konzept 2018



### 37. Sitzung des Rates der Universitätsstadt Siegen, 4. Juli 2018

„Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt das Wohnbaulandkonzept 2018. Die untersuchten Bauflächen sollen nach der vorgeschlagenen Priorisierung entwickelt werden in Abhängigkeit von ihrer Verfügbarkeit. Nicht verfügbare Flächen werden perspektivisch im Flächennutzungsplan dem Freiraum zurückgeführt.“

*Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 2 Enthaltungen*

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Universitätsstadt Siegen verändert ihr Gesicht - große und kleine städtebauliche Entwicklungsprojekte haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, die Attraktivität Siegens zu steigern, neue Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und die Infrastruktur fit zu machen für die zukünftige Entwicklung. Und dieser Prozess ist noch lange nicht abgeschlossen: Mit neuen Ideen und Projekten wird



die Dynamik einer modernen Universitätsstadt aufgenommen und gefördert. Diese Dynamik macht auch vor dem Wohnungsmarkt nicht halt: Die Einwohnerzahl steigt seit einigen Jahren wieder an und liegt heute deutlich über der 100.000er-Marke. Die Bevölkerungsprognose des Landes NRW sagt Siegen zudem zwischen den Jahren 2020 und 2030 ein gesundes Wachstum voraus, bevor sich die Einwohnerzahl recht stabil auf dem heutigen Niveau einpendeln wird.

Mit dieser Entwicklung geht eine steigende Haushaltszahl einher, die zu einer vermehrten Nachfrage nach Wohnungen führt. Wohnraum hat für alle Menschen, unabhängig von Einkommen oder Lebenslage, eine zentrale Bedeutung. Gering- und Normalverdienern fällt es jedoch zunehmend schwer, in Siegen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Siegen braucht also genügend neuen Wohnraum, der allen Bürgerinnen und Bürgern und allen Zuziehenden Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen ermöglicht. Ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot setzt indessen auch ausreichend geeignetes Bauland voraus, dessen Bereitstellung eine zentrale Selbstverwaltungsaufgabe der Kommunen ist. Angesichts der vielfältigen städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Anforderungen des Wohnungsbaus ist dafür eine objektive Analyse der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale ebenso unabdingbar wie weitergehende Überlegungen zur bedarfsgerechten Versorgung aller Einwohner.

Das nun vorliegende und nach ausführlicher politischer Diskussion vom Rat der Universitätsstadt Siegen am 4. Juli 2018 einstimmig beschlossene Wohnbaulandkonzept kombiniert genau das: eine umfassende Untersuchung und fachliche Bewertung der vorhandenen Flächenreserven sowie weiterer Flächen und die Darstellung grundlegender strategischer Möglichkeiten, um das endliche Gut „Boden“ so zu entwickeln, dass die Wohnbedarfe gedeckt werden können.

Zur Umsetzung der Ergebnisse dieses Konzeptes und damit der kontinuierlichen Ausweisung neuer Baugebiete werden die bewährten hoheitlichen Instrumente des Baugesetzbuchs mit kooperativen Formen der Baulandentwicklung kombiniert werden müssen. Von wachsender Bedeutung für die kommunale Handlungsfähigkeit zeigt sich hierbei die Verfügbarkeit von Grundstücken. Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat daher mit dem Beschluss von Vorkaufsrechtssatzungen und der Bereitstellung von Geldern zum Ankauf von Grundstücken die Weichen für eine langfristige Bodenvorratspolitik gestellt.

Nun kommt es darauf an, in konstruktiver Zusammenarbeit der beteiligten Akteure aus Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft zeitnah und kontinuierlich qualitätvolle Wohngebiete zu realisieren und dabei die baureifen Grundstücke für alle Einkommensgruppen erschwinglich zu halten.

Siegen, im Juli 2018

Ihr

Steffen Mues  
Bürgermeister der  
Universitätsstadt Siegen

Ihr

Henrik Schumann  
Stadtbaurat



<b>Überblick</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>2</b>
1.1 Zielsetzung .....	2
1.2 Bestehende Konzepte zum Thema Wohnen in ihrem zeitlichen Kontext.....	3
1.2.1 Wohnsituation in Siegen - Probleme und Perspektiven (1990).....	3
1.2.2 Wohnbauflächenkonzept (2001) .....	4
1.2.2.1 Umsetzung des Konzeptes .....	4
1.2.2.2 Beschreibung des Verfahrens .....	5
1.2.3 Wohnungsmarktkonzept (2014) .....	5
1.3 Rahmenbedingungen .....	6
1.3.1 Die Bauleitplanung im Baugesetzbuch .....	7
1.3.2 Ziele der Landesplanung.....	7
1.3.3 Ziele der Regionalplanung .....	8
1.3.4 Schlussfolgerung.....	9
<b>2. Methodische Vorgehensweise</b>	<b>10</b>
2.1 Ermittlung der Grundgesamtheit aller Wohnbaupotenziale .....	10
2.1.1 Baulücken .....	11
2.1.2 Reserveflächen des FNP .....	11
2.1.3 Sonstige Potenzialflächen.....	11
2.2 Auswahl und Abgrenzung der Untersuchungsflächen .....	11
2.3 Eignungstest der potenziellen Wohnbauflächen .....	12
2.3.1 Erläuterung der Bewertungsmethodik.....	12
2.3.2 Lage der Fläche im Stadtgebiet .....	13
2.3.2.1 Entfernung zu sozialer Infrastruktur .....	13
2.3.2.2 Entfernung zu medizinischer Infrastruktur.....	14
2.3.2.3 Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen.....	14
2.3.2.4 Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen.....	15
2.3.3 Erschließungsaufwand.....	15
2.3.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	16
2.3.3.2 Innere Erschließung .....	17
2.3.3.3 Entwässerung .....	17
2.3.4 Landschaft, Umwelt und Klima.....	18
2.3.4.1 Klimaschutz.....	18
2.3.4.2 Lärmimmissionen .....	18
2.3.5 Städtebauliche Integration .....	18
2.3.6 Anteil städtischer Fläche .....	19
2.4 Flächensteckbriefe .....	19
<b>3. Aktuelles Flächenangebot</b>	<b>20</b>
3.1 Regionalplan .....	20
3.2 Reserveflächen des Flächennutzungsplans.....	20
3.3 Tatsächliche Wohnbauflächenpotenziale.....	21
3.3.1 Baulücken .....	21
3.3.2 Nachverdichtungspotenzial in vorhandenen Bebauungsplangebieten .....	22
<b>4. Der Wohnbaulandbedarf der Stadt Siegen</b>	<b>25</b>
4.1 Festgesetzter Flächenbedarf im Regionalplan.....	25
4.2 Berechnung des gesamtstädtischen Baulandbedarfes .....	25
4.2.1 Bevölkerungsentwicklung.....	25

4.2.2	Prognose der Bevölkerungsentwicklung .....	29
4.2.3	Haushaltsentwicklung/-prognose .....	30
4.3	Berechneter Bedarf für Siegen .....	31
<b>5.</b>	<b>Strategische und methodische Instrumente der Baulandentwicklung</b>	<b>33</b>
5.1	Grundsätze der Entwicklung .....	33
5.2	Handlungsmöglichkeiten der Kommune .....	33
5.2.1	Änderung/en oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	33
5.2.2	Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen .....	34
5.2.3	Abgrenzungskarte (Entwicklungs-/ Ergänzungs-/Klarstellungssatzungen) .....	35
5.2.4	Aktive Liegenschaftspolitik .....	35
5.2.4.1	Strategische Bodenvorratspolitik .....	35
5.2.4.2	Stadtwirtschaftliche Bewertung von Baulandpotenzialen .....	35
5.2.4.3	Baulandbeschluss .....	35
5.2.4.4	Verzicht auf maximalen Wertzuwachs .....	36
5.2.5	Baulückenaktivierung / Wohnbauflächenkataster .....	37
5.2.6	Bauverpflichtungen .....	37
5.2.7	Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle .....	38
5.2.8	Förderung innovativer Wohnprojekte .....	38
5.2.8.1	Digitales Modellquartier .....	38
5.3	Monitoring, Fortschreibung .....	38
5.3.1	Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung .....	38
5.3.2	Wohnungsmarktbeobachtung .....	38
5.3.3	Fortschreibung des Baulandkonzeptes .....	39
<b>6.</b>	<b>Untersuchungsflächen</b>	<b>40</b>
6.1	Strukturanalyse der Stadtteile .....	40
6.2	Untersuchungsergebnisse der Einzelflächen .....	41
Meiswinkel	.....	44
Buchen	.....	50
Sohlbach	.....	56
Geisweid	.....	62
Langenholdinghausen	.....	76
Birlenbach	.....	88
Dillnhütten	.....	92
Niedersetzen	.....	96
Obersetzen	.....	104
Weidenau	.....	114
Bürbach	.....	130
Kaan-Marienborn	.....	142
Volnsberg	.....	150
Breitenbach	.....	156
Feuersbach	.....	160
Seelbach	.....	168
Trupbach	.....	182
Siegen-Mitte	.....	186
Oberschelden	.....	212
Gosenbach	.....	218
Niederschelden	.....	232
Eiserfeld	.....	244
Eisern	.....	264

<b>7. Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen</b>	<b>270</b>
7.1 Empfehlungen zur Priorisierung der untersuchten Potenzialflächen.....	270
7.1.1 Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt.....	270
7.1.2 Flächenbilanz der Wohnbauflächenreserven.....	272
7.2 Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene .....	273
7.2.1 Meiswinkel.....	273
7.2.2 Buchen .....	273
7.2.3 Sohlbach .....	273
7.2.4 Geisweid.....	275
7.2.5 Langenholdinghausen.....	275
7.2.6 Birlenbach .....	275
7.2.7 Dillnhütten .....	275
7.2.8 Niedersetzen .....	275
7.2.9 Obersetzen.....	275
7.2.10 Weidenau .....	276
7.2.11 Bürbach.....	276
7.2.12 Kaan-Marienborn .....	277
7.2.13 Volnsberg .....	278
7.2.14 Breitenbach .....	278
7.2.15 Feuersbach .....	278
7.2.16 Seelbach .....	278
7.2.17 Trupbach .....	278
7.2.18 Siegen-Mitte.....	279
7.2.19 Oberschelden.....	279
7.2.20 Gosenbach.....	279
7.2.21 Niederschelden .....	280
7.2.22 Eiserfeld .....	280
7.2.23 Eisern .....	280
<b>8. Fazit</b>	<b>281</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>282</b>
<b>Anhang</b>	<b>283</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Wohnbauflächenkonzept 2001	5
Abbildung 2: Methodisches Vorgehen des Baulandkonzeptes	10
Abbildung 3: Baulückenverteilung im Stadtgebiet	21
Abbildung 4: Beispiel einer Baulücke	23
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung	25
Abbildung 6: Wanderungssaldo von 2009 bis 2017	26
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2016	27
Abbildung 8: Anteil von Gebäuden, in denen der jüngste Bewohner über 75 Jahre alt ist	28
Abbildung 9: Veränderung der Altersstruktur	28
Abbildung 10: Bevölkerungsprognose 2014-2040	29
Abbildung 11: Entwicklung der Haushaltsgrößen	30
Abbildung 12: Differenzen bei Bevölkerungszahlen / Prognosen	32
Abbildung 13: Lage der Untersuchungsflächen	42
Abbildung 14: Übersichtskarte der Untersuchungsflächen nach ihrer Eignung	271
Abbildung 15: Übersichtskarte der Untersuchungsflächen nach ihrer Priorisierung	272
Abbildung 16: Abstrahierte Szenarien der städtebaulichen Entwicklung am Bürbacher Giersberg	277
Abbildung 17: Gefahrenbereichskarte HQ100 der Sieg in Niederschelden	280

## Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz der Untersuchungsflächen	12
Tabelle 2: Bewertungsstufen der Einzelkriterien	12
Tabelle 3: Stufen der Gesamtbewertung	13
Tabelle 4: Bewertungsstufen der sozialen Infrastruktur	14
Tabelle 5: Bewertungsstufen der medizinischen Infrastruktur	14
Tabelle 7: Zielwerte für die Raumerschließung	15
Tabelle 6: Bewertungsstufen der Nahversorgung	15
Tabelle 8: Bewertungsstufen der Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle (Bus)	16
Tabelle 9: Bewertungsstufen der Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle (SPNV13)	16
Tabelle 10: Bewertungsstufen der äußeren verkehrlichen Erschließung	16
Tabelle 11: Bewertungsstufen der inneren verkehrlichen Erschließung	17
Tabelle 12: Bewertungsstufen der Entwässerung	17
Tabelle 13: Bewertungsstufen Landschaft, Umwelt, Klima	18
Tabelle 14: Bewertungsstufen der städtebaulichen Integration	19
Tabelle 15: Bewertungsstufen Anteil städtischer Fläche	19
Tabelle 16: Wohnbauflächenreserven	20
Tabelle 17: Baulückenpotenzial nach Stadtteilen	22
Tabelle 18: Reihenfolge der Stadtteile	43
Tabelle 19: Übersicht der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung	270
Tabelle 20: Kategorien der stadtweiten Priorisierung	270
Tabelle 21: Übersicht der Flächen hinsichtlich ihrer Priorisierung	271
Tabelle 22: Übersicht der Flächenbewertungen	274



## Überblick

Innerhalb der Rahmenbedingungen, die Landes- und Regionalplanung den Kommunen vorgeben, sowie der spezifischen Gegebenheiten im Stadtgebiet hat die Universitätsstadt Siegen die Möglichkeit, Baulandentwicklung zu betreiben.

Das vorliegende Konzept erläutert die Rahmenbedingungen, stellt auf Basis einer möglichst objektiven Betrachtung die Bewertungsergebnisse von 90 potenziellen Wohnstandorten vor und zeigt Handlungsmöglichkeiten auf, mit deren Hilfe die Stadt in einem Planungshorizont von rund 14 Jahren eine qualitative und bedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung betreiben kann.

Siegens Bevölkerungszahl bleibt laut vorliegender Prognosen langfristig etwa auf dem aktuellen Niveau - das bedeutet zugleich, dass bis 2032 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 106 Hektar besteht. Demgegenüber stehen im gültigen Flächennutzungsplan aktuell Reserven von rund 116 Hektar, was einen Überhang von 10 Hektar bedeutet. Rechnet man jedoch einen Planungszuschlag von 20 % auf den Bedarf hinzu, ergibt sich aktuell kein Handlungsbedarf zur Rücknahme von Wohnbauflächenreserven aus dem Flächennutzungsplan.

Die Frage lautet also nicht „wieviel Fläche darf entwickelt werden?“, sondern „welche Flächen entsprechen den Anforderungen an bedarfsgerechtes, attraktives Bauland?“ und sollen daher mit hoher Priorität realisiert werden.

Unter der Prämisse, dass vor allem zentral gelegene und damit gut versorgte Standorte entwickelt werden sollen, während die eher ländlichen Lagen Bauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes erhalten (siehe Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt in Kapitel 7.1),

wird eine Prioritätenliste erstellt, die in den kommenden Jahren die städtischen Arbeitsprogramme bestimmen wird (vergleiche hierzu Kapitel 7.2 Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene).

Von insgesamt 90 Untersuchungsflächen wurden 32 als gut bzw. besonders gut geeignet eingestuft (43,6 Hektar), 19 Flächen haben eine hohe oder sehr hohe Priorität (41 Hektar).

Die zahlreich vorhandenen Baulücken mit einer Gesamtgröße von rund 35 Hektar müssen im Zusammenhang der Baulandentwicklung berücksichtigt und ihre Aktivierung gegebenenfalls durch Anwendung der angekündigten neuen rechtlichen Möglichkeiten (z.B. Grundsteuer) erreicht werden.

Neben der Untersuchung der einzelnen Potenzialflächen im Kontext der demographischen Entwicklung der Stadtteile werden Handlungsmöglichkeiten der Kommune vorgeschlagen, deren Umsetzung z.T. weitreichende Konsequenzen für die zukünftige Baulandentwicklung hat. Da die Verfügbarkeit von Flächen oftmals der limitierende Faktor bei der Baulandentwicklung ist, werden die Einführung einer strategischen Bodenvorratspolitik sowie die Erarbeitung eines Baulandbeschlusses im Rahmen einer aktiven Liegenschaftspolitik empfohlen und sollten zeitnah erarbeitet werden.

Die Situation des Wohnungsmarktes ist von verschiedenen Faktoren abhängig und somit durch ständige Veränderung geprägt. Eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung ist daher eine wichtige Voraussetzung, um zeitnah auf sich ändernde Bedarfe und Angebote gegebenenfalls steuernd einwirken zu können.

## 1. Einleitung

Baulandentwicklung steht in einem starken Spannungsfeld zwischen den politischen Zielen des Flächensparens, den Aufgaben des Freiraumschutzes und dem Auftrag der bedarfsgerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Die planerische Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an die endliche Ressource Boden setzt daher vielfältige Informationen zu den vorhandenen Siedlungsflächenreserven voraus. Eine bedarfsgerechte Entwicklung von qualitativ hochwertigem Wohnbauland ist ein elementarer Bestandteil der Siedlungsentwicklung und unerlässlich für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Siegen.

Im Jahr 2001 hat der Rat der Stadt Siegen hierzu ein Wohnbauflächenkonzept beschlossen, das die Steuerung der Siedlungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre zum Ziel hatte. Größere Siedlungsflächenpotenziale wurden hinsichtlich ihrer Eignung für Wohn-

bebauung untersucht und ihre Aktivierung priorisiert. Das Ende des Prognosezeitraumes zum einen und der einer stetigen Veränderung unterliegende Wohnungsmarkt zum anderen machen es nun notwendig, eine aktuelle Untersuchung der vorhandenen Potenzialflächen zu erstellen und die zukünftige Planung der Siedlungsentwicklung auf den gewonnenen Erkenntnisse aufzubauen.

Siegen verfügt trotz seiner Topographie über ein gutes Potenzial an Wohnbaulandflächen. Es muss daher untersucht werden, mit welcher Priorität diese Flächen für Wohnen entwickelt werden sollen. Nur wenn bedarfsgerecht Wohnbauland an geeigneten Stellen zur Verfügung gestellt wird, können Einwohner dauerhaft an die Universitätsstadt Siegen gebunden und gegebenenfalls neue Einwohner hinzugewonnen werden.

### 1.1 Zielsetzung

Das Ziel dieses Wohnbaulandkonzeptes ist eine transparente, objektive Betrachtung aller potenziellen Wohnbaulandflächen auf der Ebene der Gesamtstadt genauso wie im jeweiligen Stadtteil und ihre Bewertung hinsichtlich der Eignung für Wohnbebauung. Als Quintessenz werden auf Basis dieser objektiven Bewertung Empfehlungen für die Realisierung von Wohnbauflächen ebenso gegeben wie Empfehlungen, einzelne Flächen nicht mehr weiter zu verfolgen und gegebenenfalls aus dem Pool der Reserveflächen zurückzunehmen und einer Änderung des Flächennutzungsplans zuzuführen.

Die Entwicklung von Handlungsempfehlungen für einzelne Flächen richtet sich einerseits nach ihrer objektiven Bewertung durch die beteiligten Fachabteilungen (siehe Kapitel 2). Maßgeblich ist andererseits auch die Einschätzung der Gesamtsituation innerhalb eines Stadtteils sowie des gesamten Stadtgebietes.

Zentrale Fragestellungen sind hierbei:

- Welche Potenzialflächen sind durch ihre Lage und die vorhandene soziale und technische Infrastruktur für eine Entwicklung besonders geeignet?
- Welche der vorhandenen Potenzialflächen können vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastrukturkapazitäten entwickelt werden, ohne dass Kapazitätsanpassungen notwendig sind?
- In welcher Reihenfolge und in welchen Zeithorizonten sind die einzelnen Potenzialflächen zu

entwickeln, um auch langfristig eine optimale Auslastung der Infrastrukturkapazitäten zu erreichen?

- Welche Potenzialflächen verfügen über besondere landschaftsökologische Potenziale und sollten daher nachrangig entwickelt werden?
- Entspricht das vorhandene oder zu schaffende Flächenangebot dem durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung benötigten sowie dem von der Bezirksregierung berechneten Flächenbedarf und den gesetzlichen Rahmenbedingungen?
- Sind die Belange aller Nachfragergruppen ausreichend berücksichtigt?

Durch die Neuaufstellung des Wohnbaulandkonzeptes soll die bedarfsgerechte Entwicklung von bereits im Stadtgebiet vorhandenen sowie potenziellen Wohnbauflächen mittel- bis langfristig räumlich so gesteuert werden, dass die vorhandenen Infrastrukturen auch künftig dauerhaft ausgelastet und ihr Bestand in seiner Funktionalität und Qualität langfristig gesichert wird. Dabei muss auch beachtet werden, dass bereits heute unterschiedliche Entwicklungstendenzen in den Stadtteilen erkennbar sind. So gibt es Stadtteile, in denen die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren sehr hoch war, und andere, in denen trotz ausreichender Flächenreserven kaum noch gebaut wurde. Einige Stadt-

teile werden offensichtlich von jungen Familien bevorzugt, in anderen sind starke Alterungsprozesse zu erkennen. Diese Tendenzen müssen bei der Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt werden, um das Angebot anzupassen und Fehlentscheidungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu vermeiden. Die Aufgabe des Wohnbaulandkonzeptes besteht darin, einen Handlungsrahmen zur ausreichenden Bereitstellung von Bauland, zur optimalen Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und zur Sicherung landschaftsökologisch wertvoller Flächen zu schaffen.

Als methodische Instrumente stehen die Einführung eines kommunalen Flächenmanagements oder auch eines Baulandbeschlusses zur Diskussion (vergleiche auch Kapitel 5.2.4). Der Baulandbeschluss fordert von Seiten der Verwaltung, alle geeigneten bodenrechtlichen und zivilrechtlichen Instrumente auszuschöpfen, um die Ziele des Baulandmanagements zu erreichen. Diese Ziele sind:

- Die Baulandentwicklung ist nachhaltig im Sinne des § 1 (5) Baugesetzbuch.
- Die Entwicklungs- und Folgekosten der Baulandentwicklung, die der Stadt entstehen, sollen so weit wie möglich von den Planungsbegünstigten kompensiert werden.
- Die Entwicklung von Wohnbauland soll in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen.
- Die hohen Baulandpreise sollen durch ein grö-

ßeres Angebot gedämpft werden, um bezahlbares Bauland für breitere Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.

- Die Stadt Siegen soll verstärkt Einfluss darauf nehmen, wann die tatsächliche Bereitstellung von Bauland an welcher Stelle im Stadtgebiet erfolgt.

Eine an diesen Zielen ausgerichtete Baulandstrategie bietet für die Stadt den Vorteil, dass ihre Folgekosten soweit wie möglich minimiert werden und dass sie die Baulandentwicklung strategisch und effizient steuern kann. Die Stadt hat durch das Konzept eine Grundlage, anhand derer sie festlegen kann, wann sie welche Gebiete zu Bauland entwickelt und wie sie in jeweils angemessenem Rahmen an den planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke partizipiert.

Darüber hinaus soll sich die Siedlungsentwicklung in Siegen an dem 2014 beschlossenen Wohnungsmarktkonzept orientieren. Dieses umfasst Leitziele für eine moderate Wohnbaulandentwicklung nach dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung, eine Anpassung der Wohngebiete und des Wohnungsbestandes (Alt- und Neubau) an künftige Bedürfnisse sowie eine nachhaltige Auslastung der Infrastrukturen.

Nicht zuletzt dient das Wohnbaulandkonzept mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden auch dazu, den Anforderungen des Baugesetzbuches gerecht zu werden (vgl. Abschnitt 1.3.1).

## 1.2 Bestehende Konzepte zum Thema Wohnen in ihrem zeitlichen Kontext

Die Stadt Siegen beschäftigt sich seit geraumer Zeit mit ihrer Siedlungsflächenentwicklung und hat sich bereits mehrmals in politisch verabschiedeten Konzepten einen Handlungsrahmen geschaffen. Im Folgenden wird ein kurzer Rückblick auf einige dieser Konzepte gegeben:

### 1.2.1 Wohnsituation in Siegen - Probleme und Perspektiven (1990)

Im Jahr 1990 hat die Verwaltung der Stadt Siegen ein erstes umfassendes Konzept zum Thema „Wohnen“ erarbeitet und nach Beschluss durch den Rat am 28.11.1990 veröffentlicht. Dieses Konzept enthält auf 53 Seiten eine Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes (frei finanzierte/geförderte Wohnungen, Grundstückspreise, Bauleitplanung), eine Wohnraumbedarfseinschätzung und ein kommunales Handlungskonzept mit den Schwerpunkten Siedlungs-/Grundstückspolitik und Wohnungsbauförderung.

Die Rahmenbedingungen waren im Jahr 1990 völlig anders als heute. Leicht steigende Geburtenraten, enorme Aus- und Zuwanderung (1988 bis Anfang 1990: 2.097 Personen), ein hohes Wohnungsdefizit (ganz BRD: geschätzt 2 Mio. fehlende Wohnungen) und sich verändernde Wohnpräferenzen (mehr Wohnfläche je Person, kleinere Haushalte etc.) führten zu einem enormen Siedlungsdruck.

#### Eckdaten aus 1989/1990:

Einwohnerzahl:	109.234 (Volkszählung 1987)
EW-Prognose für 1995:	109.000
Wohnungsbestand:	46.420
Geförderte Wohnungen:	7.000 (davon 4.500 Mietwohnungen)
Haushaltsgröße:	2,31 (EW/Haushalt)
Baufertigstellungen:	104 (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 1989)
Baufertigstellungen:	139 (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 1989)
Wohnungssuchende:	545 Personen, für die keine

Studierende: Wohnungen zu finden sind  
 9.876 zum WS 1989/90  
 Grundstückspreise: 110 DM/m<sup>2</sup> unbebaut in  
 guten Lagen

Zielvorgaben des Konzeptes:

- bedarfsgerechter Wohnraum muss für breite Bevölkerungsschichten finanzierbar sein
- Voraussetzung: preisgünstiges Grundstücksangebot durch preisbildende Einflussnahme der Stadt
- Priorität für Bebauungsplangebiete, in denen die Stadt mind. 40 % aller Grundstücksanteile hält
- Überprüfung aller Bebauungspläne, inwieweit durch Änderungen mehr Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden kann
- Beschleunigung von Verfahren durch Vergabe an Planungsbüros
- Nachverdichtung durch DG-Ausbau oder Aufstockung
- Grundstückspolitik: Bauverpflichtungen, Erbbaurechte, flächen- und kostensparendes Bauen
- Einrichtung eines kommunalen Grundstücksfonds
- Aktivierung von Baulücken
- Wohnungsbauförderung (u.a. kommunales Wohnungsbauprogramm ab 1984)
- Einrichtung einer kommunalen Wohnungsmittlungsstelle

**1.2.2 Wohnbauflächenkonzept (2001)**

Basierend auf einem Ratsbeschluss im Jahr 1995 zur Überarbeitung des Wohnkonzeptes aus 1990 wurde am 27. Juni 2001 vom Rat der Stadt Siegen das „Wohnbauflächenkonzept als Grundlage für eine zukunfts- und zielgerichtete städtebauliche Entwicklung für die nächsten ca. 15 Jahre im Stadtgebiet von Siegen mit dem Ziel einer nachhaltigen und kontinuierlichen Bereitstellung von Wohnbauland“ beschlossen. Das Konzept beinhaltet hierbei im Wesentlichen eine „Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung sozialer und demographischer Aspekte“ sowie eine umfangreiche flächenbezogene Handlungsstrategie zur Ausweisung und Mobilisierung von Wohnbauflächen mit Analyse der potenziellen Wohnbauflächen. Es verstand sich als Zielkatalog, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP)

mit der Bezirksregierung verhandelt wurde und in den Jahren 2003 bis 2006 in umfangreichen Änderungen im FNP gemündet ist.

Wesentliche Grundannahme im Jahr 2001 war, dass die Städte nicht im Kern, sondern an den Rändern weiter wachsen („Stadtflucht“) und die dadurch entstehenden Folgeprobleme wie ansteigender Kraftfahrzeugverkehr, Polarisierung der Sozialstruktur / Segregation die Städte zunehmend vor neue Herausforderungen stellen. Eine Annahme, die sich heute wieder ins Gegenteil gekehrt hat.

Das Konzept umfasste ebenso wie sein Vorgänger aus dem Jahr 1990 eine demographische und sozio-ökonomische Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes, eine Bedarfsanalyse und Zielprognose für das Jahr 2016 sowie eine Zusammenstellung des zum damaligen Zeitpunkt verfügbaren Flächenangebotes. Im Teil „Handlungskonzept“ wurden kommunale Handlungsmöglichkeiten dargestellt, bevor in einem umfangreichen Katalogteil Flächenpotenziale aufgezeigt, analysiert und bewertet wurden. Als Ergebnis lag eine Auflistung aller relevanten Untersuchungsflächen im Stadtgebiet vor, die auf ihre Eignung als Wohnbaufläche geprüft und mit Handlungsempfehlung, Priorisierung im gesamtstädtischen Zusammenhang und Zeithorizonten zur Mobilisierung versehen wurden.

Die Auswertung aller untersuchten Flächen ergab seinerzeit, dass in der Stadt Siegen ein ausreichendes Potenzial an zu beplanenden Wohnbauflächen vorhanden sei. Alle als geeignet eingestuften Flächen ergaben insgesamt eine im Flächennutzungsplan darzustellende Wohnbauflächenreserve von 165,1 Hektar (Bruttofläche). Demgegenüber stand der von der Bezirksregierung errechnete Wohnbauflächenbedarf von 114,7 Hektar.

Kernaussage im Jahr 2001 war, dass mit dem vorhandenen Flächenpotenzial der Bedarf an Wohnraum ausreichend gedeckt werden könne. Problematisch sei somit nicht ein Mangel an Flächen, sondern deren Mobilisierung.

**1.2.2.1 Umsetzung des Konzeptes**

Die Aufstellung einer Prioritätenliste hat im Wohnbauflächenkonzept 2001 den Handlungsrahmen bis 2016 aufgezeigt. Auf Basis dieser Empfehlungen wurden durch die Abteilung Stadtentwicklung in den Folgejahren 2003 bis 2006 die 59. bis 62. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Zudem wurde zur Konkretisierung durch verbindliche Bauleitplanung das Arbeitsprogramm der Abteilung Stadtplanung darauf abgestimmt.

Alle Untersuchungsflächen aus dem Wohnbauflächenkonzept 2001 wurden zur Fortschreibung des

Abbildung 1: Wohnbauflächenkonzept 2001



Konzeptes auf ihre Umsetzung überprüft. Im Anhang A sind die Ergebnisse des Wohnbauflächenkonzeptes 2001 komprimiert wiedergegeben und der Umsetzungsstand der einzelnen Flächen dokumentiert. Es wurden 31 Bebauungspläne und andere Satzungen mit insgesamt 1.111 Wohneinheiten aufgestellt, davon 18 auf Basis des Wohnbauflächenkonzeptes von 2001.

### 1.2.2.2 Beschreibung des Verfahrens

Zur Umsetzung der Ergebnisse aus dem Wohnbauflächenkonzept 2001 wurden für das gesamte Stadtgebiet insgesamt 32 Teiländerungen des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dieses Verfahren erstreckte sich von 2003 bis 2006. Dabei resultierten 23 Änderungen direkt aus dem Wohnbauflächenkonzept. Weitere neun Änderungen hatten sich aus der Erhebung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im gesamten Siegener Stadtgebiet für die Bezirksregierung Arnsberg ergeben. Anlass war die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen im Vorfeld der landesplanerischen Abstimmung für die FNP-Änderungen im März 2003 sowie eine Bestandsaufnahme für die Einleitung der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes im Februar 2004. Im Jahre 2004 führte die Bezirksregierung ein Siedlungsflächenmonitoring ein, welches seitdem kontinuierlich fortgeschrieben wird. Dadurch ist es der Bezirksregierung möglich, alle beantragten FNP-Änderungen oder Neuausweisungen von Wohnbauflächen direkt mit dem anerkannten Bedarf zu verrechnen.

Insgesamt wurde für das gesamte Gebiet der Stadt Siegen durch die Bezirksregierung Arnsberg 2001 ein Bedarf von 115 ha ermittelt, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden können.

Im Zuge der 2006 abgeschlossenen Teiländerungen des Flächennutzungsplanes wurden 54,5 Hektar in „Wohnbaufläche“ umgewandelt. 32,37 Hektar wurden von „Wohnbaufläche“ in „Fläche für die Landwirtschaft“ oder „Grünfläche“ zurück geplant sowie 1,8 Hektar von „Mischgebiet“ in „Gewerbegebiet“ geändert.

### 1.2.3 Wohnungsmarktkonzept (2014)

Im November 2014 hat der Rat der Stadt Siegen das zusammen mit Akteuren der Siegener Wohnungswirtschaft erarbeitete Wohnungsmarktkonzept beschlossen (vgl. InWIS Forschung & Beratung, 2014). Zielsetzung war es hierbei, eine Grundlage für die nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und des Wohnungsneubaus sowie für die Bereitstellung von Wohnbauland zu schaffen. Das Wohnungsmarktkonzept soll die Stadt Siegen und die Wohnungsmarktakeure unterstützen, um sich vorausschauend auf die kommenden wohnungspolitischen Aufgaben vorzubereiten.

Das Wohnungsmarktkonzept umfasst in seiner abschließenden Form die Aspekte

- Standort- und Bestandsanalyse des Siegener Wohnungsmarktes: soziodemographische Rahmenbedingungen, Wanderungsverflechtungen, sozioökonomische Rahmenbedingungen, Eckdaten zum Wohnungsbestand
- Prognosen: Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahl, Entwicklung des quantitativen und qualitativen Neubaubedarfs
- Kleinräumige Wohnstandortqualitäten von dreizehn Untersuchungseinheiten des Siegener

Stadtgebietes unter den Aspekten Städtebauliche Charakterisierung, Sozialstruktur, Verkehrliche Anbindung, Infrastrukturelle Ausstattung, Belastungen und Beeinträchtigungen

- Kleinräumige Analyse von Mikrolagen, die typische Siegener Siedlungsstrukturen abbilden: Quartiere „Altstadt/Lohgraben/Unterm Hain“, „Giersberg Südwest“, „Hoher Rain“, „Meiswinkel“
- Untersuchung verschiedener Wohnungsteilmärkte: frei finanzierte Mietwohnungen, öffentlich geförderte Mietwohnungen, studentisches Wohnen, Wohneigentum (Eigenheime, Eigentumswohnungen), Wohnen im Alter, Wohnbauflächen
- Quartiersentwicklung: abschließende Bewertung der dreizehn Untersuchungseinheiten, Identifizierung von Herausforderungen und Aufzeigen von Handlungsansätzen
- Monitoring: Aufbau eines Systems zur Wohnungsmarktbeobachtung

Einem ausführlichen Analyseteil der aktuellen Lage auf dem Siegener Wohnungsmarkt folgt ein Ausblick auf die zu erwartende Entwicklung bis zum Jahr 2032, um darauf basierende Bedarfe berechnen zu können. Für jede der dreizehn räumlich zusammenhängenden Untersuchungseinheiten werden Handlungsbedarfe benannt, die zugleich mit konkreten Maßnahmenvorschlägen versehen sind, um möglichen Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegenwirken zu können. Das Wohnungsmarktkonzept gibt Aufschluss darüber, wie sich die Determinanten des Wohnungsmarktes wahrscheinlich entwickeln werden. Hier spielen insbesondere die demographische Entwicklung der Bevölkerung sowie sich ändernde Wohnpräferenzen eine entscheidende Rolle. Die seinerzeit vom Forschungsinstitut InWIS nach vorliegender Datenlage berechneten Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung müssen jedoch schon wenige Jahre später

### 1.3 Rahmenbedingungen

Die kommunale Planung ist eingebunden in das System übergeordneter Planungsebenen der Landes- und Regionalplanung. Bund und Länder haben die Aufgabe, Interessengegensätze und konkurrierende Ziele der Gemeinden und Städte auszugleichen und gemeinsame übergeordnete Ziele zu formulieren und durchzusetzen. Die Kommune muss sich daher bei der Entwicklung ihrer Siedlungsgebiete nach den Vorgaben von Bund, Land und Bezirksregierung als

an den sich zurzeit rasant ändernden Wohnungsmarkt angepasst werden. Dies ist im Wesentlichen auf folgende Gründe zurückzuführen:

- Einführung der Zweitwohnsitzsteuer: Die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer zum Beginn des Jahres 2015 hat zu einer Zunahme der Bevölkerung von rund 1.500 Personen geführt.
- Änderung der amtlichen Bevölkerungszahl auf die im Zensus 2011 errechneten Werte: Grundlage für die Prognosen des Wohnungsmarktkonzeptes war die amtliche Einwohnerzahl aus dem Melderegister der Stadt Siegen. Nunmehr müssen die neuen Zahlen des Zensus verwendet werden, was zu einem rechnerischen Einwohnerverlust von 4.000 Personen führt.
- Zuzug von geflüchteten Menschen v.a. aus Syrien: Der enorme Anstieg der Flüchtlingszahlen seit dem Jahr 2014 hat auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Sobald hierzu genaue Zahlen vorliegen, müssen diese in der Bedarfsprognose berücksichtigt werden.

Zudem haben sich die Studierendenzahlen über die von der Hochschulrektorenkonferenz im Hochschulpakt II prognostizierten Höchststände hinaus entwickelt, so dass aktuell 19.350 Studierende am Wohnstandort Siegen studieren.

Neben den rein quantitativen Veränderungen von Bevölkerung und Haushalten spielen zunehmend auch qualitative Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt eine Rolle. Hierzu zählt unter anderem die Verkleinerung der Haushaltsgröße bei gleichzeitiger Vergrößerung der Wohnfläche pro Einwohner.

Um inhaltliche Überschneidungen zu vermeiden, wird hier nicht weiter auf die detaillierten Ergebnisse aller Untersuchungsbereiche eingegangen, diese sind im Wohnungsmarktkonzept nachzulesen.

Die wesentlichen Erkenntnisse zu den Themen Wohnbauflächen und Bedarfsberechnung werden in den Kapiteln 3 und 4 dargestellt.

Regionalplanungsbehörde richten. Ein wesentliches Ziel ist hierbei die Verminderung des Siedlungsflächenverbrauchs auf 30 Hektar/Tag im Jahr 2020, das die Bundesregierung im Jahr 2002 verabschiedet hat. Die Umsetzung dieses 30-Hektar-Ziels auf Landesebene soll von der Landesregierung wiederum durch ein von den Bezirksregierungen zu betreibendes Flächenmonitoring und Flächenbedarfsnachweise kontrolliert werden. Demnach soll alleine in Nordrhein-

Westfalen der Flächenverbrauch gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) auf fünf Hektar pro Tag gesenkt werden, längerfristig ist eine Reduzierung auf „Netto-Null“ angestrebt. Unter diesen im Folgenden weiter ausgeführten Vorgaben sind die Kommunen angehalten, ihre Baulandentwicklung auf ein Minimum zu beschränken.

In der jüngeren Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, dass es alleine durch Innenentwicklung kaum möglich ist, die Nachfrage nach Wohnraum in den (nicht mehr schrumpfenden) Städten zu decken. Baulücken befinden sich meist in den Händen privater Eigentümer, Aufstockung und Nachverdichtung im Bestand werden durch baurechtliche Hindernisse erschwert und bieten längst nicht das Potenzial, das man sich erhofft hat (vgl. hierzu Abschnitt 3.3.2). So ist eine behutsame Inanspruchnahme neuer Bauflächen aus kommunaler Sicht nahezu unvermeidlich, um den dringend benötigten Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungssegmente zu schaffen.

### 1.3.1 Die Bauleitplanung im Baugesetzbuch

Im ersten Paragraphen des Baugesetzbuches (BauGB) sind die wichtigsten Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung fixiert. In Absatz 5 heißt es dort:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, [...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Diese vielfältigen Planungsaufgaben werden auf der Ebene der Landesplanung in konkrete Vorgaben gefasst.

### 1.3.2 Ziele der Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW legt die räumlichen Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung fest. Der Landesentwicklungsplan dient dazu, das Landesgebiet Nordrhein-Westfalens als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Die vielfältigen Nutzungsansprüche an den Raum (Flächen für Wohnsiedlungs- und Freizeitnutzungen, für Gewerbe, Industrie und Handel, die Verkehrsinfrastruktur wie Straßen- und Schienenwege,

die technische Infrastruktur der Energie- und Wasserversorgung sowie der Entsorgung, die Versorgung mit Rohstoffen, die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Sicherung der Flächen für Natur- und Wasserschutz oder den Schutz vor Hochwasser) stehen zueinander im Wettbewerb und müssen im Landesentwicklungsplan bestmöglich aufeinander abstimmt werden.

Der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten (vgl. LEP NRW, 2016). Für die Entwicklung des Siedlungsraumes sind in ihm weitreichende Ziele und Grundsätze enthalten, wobei Ziele beachtet werden müssen und Grundsätze in die planerische Abwägung eingehen. Diese werden im Folgenden in Auszügen kurz skizziert.

#### 6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum - Ziele und Grundsätze

##### 6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

*Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest. [...] Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.*

##### 6.1-2 Grundsatz: Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“

*Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen.*

##### 6.1-3 Grundsatz: Leitbild „dezentrale Konzentration“

*Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.*

##### 6.1-4 Ziel: Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

*Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.*

##### 6.1-5 Grundsatz: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

- 6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung
  - 6.1-7 Grundsatz: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung
  - 6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen
  - 6.1-9 Grundsatz: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten
- Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.*

Der neue LEP hat im Jahr 2017 diese Formulierungen noch weiter verschärft. So heißt es in den ergänzenden Festlegungen für Allgemeine Siedlungsbereiche jetzt u.a.:

- 6.2-1 Grundsatz: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche
- Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (**zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche**).*
- Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden. Stehen der Erweiterung zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche topographische Gegebenheiten oder andere vorrangige Raumfunktionen entgegen, kann die Ausweisung im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.*

Der bedarfsgerechte Umfang der Darstellungen von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) wird auf der Grundlage einer landeseinheitlichen Methode in Verbindung mit dem Siedlungsflächenmonitoring ermittelt und soll in Abstimmung mit den Gemeinden insbesondere im Vorfeld von Regionalplanfortschreibungen erfolgen.

### 1.3.3 Ziele der Regionalplanung

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) legt basierend auf dem Landesentwicklungsplan die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung der Region und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Der seit dem Jahr 2008 gültige Regionalplan für den Oberbereich Siegen (Kreise Olpe und Siegen-Wittgenstein) hebt die herausragende Stellung des Oberzentrums Siegen als Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort hervor. Gleichwohl gelten auch für die zentralen Siedlungsbereiche die übergreifenden Planungsziele und -grundsätze, die im Folgenden kurz skizziert werden, sofern sie für die Entwicklung der Siedlungsbereiche von Belang sind:

#### Ziel 1

*(1) Dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist auf gemeindlicher Ebene Rechnung zu tragen, indem ein ausreichendes und qualitativ differenziertes Angebot an Siedlungsflächen in freiraumverträglicher Form vorgehalten wird. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind für Freiraumfunktionen vorzuhalten.*

*(2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LE-Pro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.*

#### Ziel 2

*(1) Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*

*(2) Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten. Neue Bauflächen sind, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Auf die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken sowie die flächensparende Inanspruchnahme von Siedlungsflächen ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hinzuwirken. Geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind vorrangig zu reaktivieren und zielgerichtet zu entwickeln.*

*(3) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Orts-teile ≤ 2.000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen*



Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit dieses aufgrund der Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.

(4) Durch ein qualifiziertes Monitoring ist der aktuelle planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Siedlungsflächen frühzeitig zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiflächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.

Ziel 3

Bei der Planung neuer Baugebiete sowie bei sonstigen Planungen sind bedeutsame Kulturdenkmale, Kulturlandschaften sowie historisch wertvolle Ortsbilder und besondere Landschaftsbilder zu erhalten.

Ziel 4

Die Wohn- und Mischbauflächen der Bauleitpläne sind in räumlich konzentrierter Form innerhalb der ASB zu entwickeln.

Ziel 5

(1) Die durch die Bauleitplanung zu sichernden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sind am nachweisbaren aktuellen Bedarf zu bemessen.

Für ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohnansprüche ist Vorsorge zu treffen.

(2) Bauleitplanerisch gesicherte Wohn- und Mischbauflächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, sind in Freiraum umzuplanen.

#### 1.3.4 Schlussfolgerung

Für den Wohnstandort Siegen bedeuten die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung vor allem Folgendes:

Die Entwicklung neuer Wohngebiete muss an bestehende Siedlungsbereiche anschließen, alle Nachfragesegmente berücksichtigen und den sorgsam Umgang mit der Ressource Boden gewährleisten.

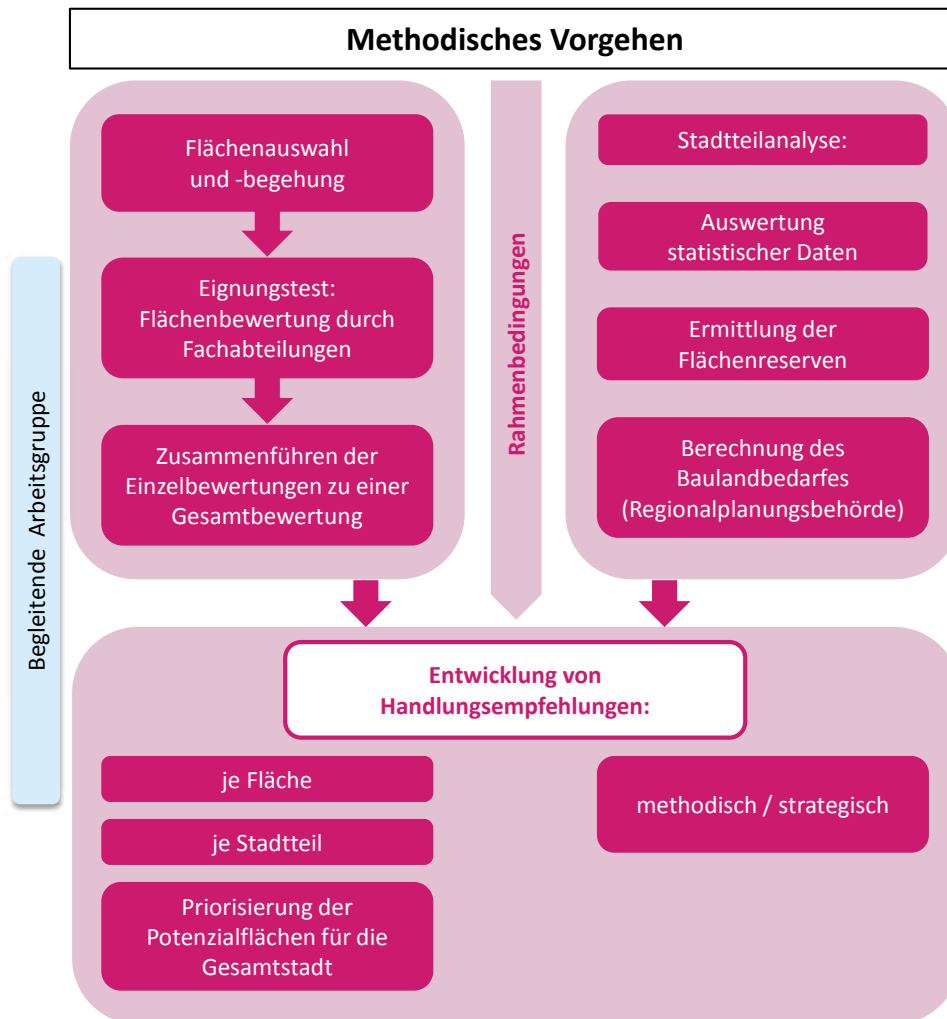
Zudem sind die zentralen Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung oder die Nutzung von Brachflächen zu stärken. Flächen, die über den von der Bezirksregierung errechneten Bedarf hinausgehen, sind planerisch dem Außenbereich zuzuführen.

Die Entwicklung der Stadtteile mit weniger als 2.000 Einwohnern ist auf den Eigenbedarf auszurichten.

## 2. Methodische Vorgehensweise

Zur Ermittlung, Analyse und Bewertung potenzieller Wohnbaustandorte wird das im Folgenden skizzierte Verfahren angewendet.

Abbildung 2: Methodisches Vorgehen des Baulandkonzeptes



Quelle: eigene Darstellung

### 2.1 Ermittlung der Grundgesamtheit aller Wohnbaupotenziale

Unter der Bezeichnung „Wohnbaupotenziale“ sind grundsätzlich alle Flächen im Stadtgebiet zu verstehen, auf denen Gebäude mit einer oder mehreren Wohneinheiten errichtet werden können.

In den Jahren 2014 bis 2015 erfolgte in der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung daher eine umfangreiche Analyse der Siedlungsstruktur im gesamten Stadtgebiet auf Basis von Kataster- und Luftbilddaten. Die Mindestgröße der zu erfassenden Potenzialflächen betrug ca. 300 m<sup>2</sup>. Hierbei wurden ungenutzte Flächen mit Potenzial für eine Wohnbebauung identifiziert und mit vorhandenen Fachdaten überlagert (Naturschutz,

Überschwemmungsbereiche etc.). Vor Ort wurden die ermittelten Flächen beschrieben, fotografiert und durch die Abteilungen Stadtentwicklung und Stadtplanung bewertet. Alle aufgenommenen Daten wurden in eine Potenzialflächendatenbank eingespielt und für das Geographische Informationssystem aufbereitet. Die erhobenen Wohnbaupotenziale unterteilen sich in folgende Kategorien:

### 2.1.1 Baulücken

Baulücken sind ein oder mehrere unbebaute, voll erschlossene Grundstücke

- innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes nach § 30 Baugesetzbuch oder
- in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet, deren Bebaubarkeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt wird (die Abgrenzung des Innenbereichs ergibt sich aus der gültigen Innenbereichssatzung),<sup>1</sup>
- deren Bebauung städtebaulich vertretbar ist und die keiner anderweitigen Nutzung zugeführt werden sollen,
- deren Nutzung keine Rechte oder sonstigen Umstände wie z. B. eine hohe ökologische Bedeutung entgegenstehen und
- bei denen keine oder nur geringfügige bodenordnerische Maßnahmen notwendig sind, um sie nutzen zu können.

### 2.1.2 Reserveflächen des FNP

Reserveflächen sind unbebaute, im gültigen FNP als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellte Bereiche, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung erfolgt ist.

### 2.1.3 Sonstige Potenzialflächen

- Entwicklungsflächen aus laufenden Parallelverfahren bzw. außerhalb der Wohnbauflächen des wirksamen FNP,
- Konversionsflächen (Umplanung oder Umnutzung von Gemeinbedarfsflächen, Gewerbegebieten, Verkehrsflächen, Sondergebieten etc. laut FNP zu Wohnzwecken)
- Nachverdichtung (mittels zusätzlicher Erschließung / Bebauung / Aufstockung in allen v.g. Typen)<sup>2</sup>

## 2.2 Auswahl und Abgrenzung der Untersuchungsflächen

Aus der Gesamtheit der rund 3.500 ermittelten unbebauten Grundstücke im Stadtgebiet wurde für die Erstellung dieses Wohnbaulandkonzeptes folgende Vorauswahl getroffen:

### A Reserveflächen des Flächennutzungsplans

Unbebaute Flächen, die

- im gültigen FNP als „Wohnbaufläche“ oder „Gemischte Baufläche“ dargestellt sind und
- nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen und
- im Außenbereich liegen.

### B Flächen im Innenbereich

Unbebaute Flächen, die

- im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung (§ 34 (4) Nr.1 BauGB) liegen und
- nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegen und

- zusammenhängend eine Größe von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> aufweisen (entspricht ~ 5 EFH).

### C Sonstige Vorschlagsflächen

- Unbebaute Flächen, für die bereits konkrete Planungen seitens der Abteilung 4/5 oder von Privaten existieren. (Außenbereich, Umplanung erforderlich).
- Bebaute Flächen, deren derzeitige Nutzung aufgegeben wird oder wurde und die eine Größe von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> aufweisen (Brachflächen).

Diese Vorauswahl wurde innerhalb der Abteilung 4/5 Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt. Insgesamt wurden so 90 Untersuchungsflächen ermittelt, die in Tabelle 1 dargestellte Flächenbilanz aufweisen:

1 Der Innenbereich kann deklaratorisch über eine sogenannte Klarstellungssatzung (früher: Abgrenzungssatzung) nach § 34 (4) BauGB definiert werden.

2 Nicht berücksichtigt in dieser Potenzialanalyse sind Potenziale, die durch Nachverdichtung im Bereich bestehender Bebauung bestehen. Insbesondere sind hierbei Dachausbauten und Aufstockungen zu nennen. Zudem wurden keine teilbebauten Grundstücke erhoben, die aufgrund ihrer aktuellen Nutzung für eine Nachverdichtung geeignet erscheinen (sog. Unternutzung). Hier sind leider keine personellen Ressourcen vorhanden, um die bestehende Siedlungsstruktur auf solche Möglichkeiten hin baurechtlich, statisch und baupolizeilich zu untersuchen.

**Tabelle 1: Flächenbilanz der Untersuchungsflächen**

Typ	Anzahl	Bruttofläche [ha]	Nettofläche <sup>3</sup> [ha]
<b>A</b> Reserveflächen des Flächennutzungsplans	32	103,1	72,1
<b>B</b> Flächen im Innenbereich	40	46,4	46,4
<b>C</b> Sonstige Vorschlagsflächen	18	24,1	16,9
<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>173,6</b>	<b>135,4</b>

Quelle: eigene Darstellung

### 2.3 Eignungstest der potenziellen Wohnbauflächen

Im folgenden Kapitel wird die Analyse der ermittelten Potenzialflächen dargestellt, die für jede Fläche in einer Einschätzung hinsichtlich ihrer Eignung für Wohnbebauung mündet. Hierbei stützt sich die objektive Bewertung vor allem auf die Kriterien Nähe zu sozialer Infrastruktur und Nahversorgung, der Erschließungssituation sowie der ökologischen Bewertung. Jede Einzelfläche wurde von den Fachabteilungen 4/1 Straße und Verkehr, 4/3 Bauaufsicht, 4/5 Stadtentwicklung und Stadtplanung und 4/7 Umwelt sowie dem Entsorgungsbetrieb Siegen (ESi) im Jahr 2017 bewertet. Zudem erfolgte eine Einschätzung durch die Umlegungsstelle.

In projektbegleitenden Sitzungen wurden die Bewertungen der Flächen durch die Beteiligten gemeinsam besprochen und bei auftretenden Bedenken einzelne Flächen basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen gegebenenfalls aufgeteilt, um Konflikte entschärfen oder vermeiden zu können.

#### 2.3.1 Erläuterung der Bewertungsmethodik

Neben beschreibenden Kriterien wie Exposition, Hangneigung, Oberfläche, Bewuchs, Nutzung etc. haben sich im Laufe der Analyse weitere wichtige Aspekte herauskristallisiert, auf die sich die Bewertung der Flächen stützt.

Im Sinne einer nachhaltigen, bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ist vor allem die Erreichbarkeit von

sozialer Infrastruktur und Einrichtungen zur Nahversorgung relevant. Aus finanzieller Sicht sollten bestehende Wohnstandorte gestärkt werden, um die dauerhafte Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen. Voll erschlossene Flächen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) sind daher für eine zukünftige Wohnbebauung zu bevorzugen. Vor der Erschließung neuer Flächen muss zudem eine Abschätzung der Infrastrukturfolgekosten aufgestellt werden.

Im Zuge der Potenzialflächenanalyse wurden die vorhandenen Basisdaten des Geographischen Informationssystems verwendet, um den manuellen Bearbeitungsaufwand zu minimieren.

Zur Bewertung der ermittelten Ergebnisse wurden - soweit möglich - anerkannte Standards herangezogen. Ausgehend von einem neutralen Wert bei der Einhaltung des Standards wird für jede Fläche eine von vier Bewertungsstufen ermittelt (vgl. Tabelle 2). Die Bewertungen der Einzelkriterien werden schließlich zu einer Gesamtbewertung für jede Fläche zusammengeführt, die Tabelle 3 zu entnehmen ist.

Diese Gesamtbewertung bildet die Grundlage für die Auswahl der prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen.

Weitere Bewertungskomponenten:

Über die fachliche Bewertung der Einzelflächen hinaus sind weitere Faktoren für eine Gesamtbewertung

**Tabelle 2: Bewertungsstufen der Einzelkriterien**

Optimal	Der Wert ist deutlich positiver als der Qualitätsstandard.
Gut	Der Wert entspricht dem Qualitätsstandard.
Mittel	Der Wert ist schlechter als der Qualitätsstandard.
Ungünstig	Der Wert liegt deutlich außerhalb des Qualitätsstandards, die Fläche sollte daher zunächst keiner Wohnbauflächenentwicklung zugeführt bzw. nur für bestimmte Zielgruppen entwickelt werden.

Quelle: eigene Darstellung

3 Zur Berechnung der Nettofläche werden von der Gesamtfläche für Erschließung, Ausgleichsflächen etc. 30% abgezogen.

zu berücksichtigen:

- Flächenangebot im Stadtteil
- Flächenangebot im gesamten Stadtgebiet
- Anteil städtischer Grundstücke (Verfügbarkeit)
- Gesamtstädtische Entwicklungsziele

Diese zusätzlichen Faktoren können im Einzelfall dazu führen, dass die Entwicklung von Flächen, die objek-

**Tabelle 3: Stufen der Gesamtbewertung**

Besonders gut geeignet	Die Bewertungen der Einzelkriterien sind überwiegend optimal. Die Fläche ist hervorragend für eine Wohnbebauung geeignet. Alle Voraussetzungen für eine Entwicklung sind vorhanden.
Gut geeignet	Die Bewertungen der Einzelkriterien sind überwiegend optimal/neutral. Die Fläche ist daher für eine Wohnbebauung gut geeignet.
Bedingt geeignet	Der Anteil der ungünstigen Bewertungen der Einzelkriterien überwiegt. Die Fläche ist für eine Wohnbebauung zwar grundsätzlich geeignet, einzelne Kriterien sprechen jedoch derzeit gegen eine Entwicklung.
Unzureichend geeignet	Der Anteil der ungünstigen Bewertungen überwiegt eindeutig oder die Fläche wurde mindestens für ein Kriterium als ungünstig gewertet. Die Fläche ist für eine Wohnbebauung eher nicht geeignet und sollte einer Umplanung zugeführt werden.

Quelle: eigene Darstellung

tiv bspw. als „bedingt geeignet“ eingeschätzt werden, im gesamtstädtischen Kontext eine hohe Wertigkeit erfahren und somit abschließend mit höherer Umsetzungspriorität eingestuft werden.

### 2.3.2 Lage der Fläche im Stadtgebiet

Die räumliche Lage der einzelnen Untersuchungsfläche bestimmt ihre Entfernung zu relevanten Versorgungseinrichtungen. Zur Berechnung der Entfernung wurde jeweils der Mittelpunkt der Potenzialflächen ermittelt und die Luftlinie zum relevanten Standort berechnet. Die Ermittlung der tatsächlichen Wegstrecke, die ein Mensch zu Fuß, mit dem Auto oder dem Bus zurücklegen müsste, wurde aufgrund des hohen technischen Aufwands im Verhältnis zum Mehrwert dieser Angaben nicht durchgeführt.

Bei den zentralen Versorgungsbereichen wurde jeweils die Entfernung zum Rand des Versorgungsgebietes herangezogen, bei Standorten des großflächigen Einzelhandels, Standorten von ÖPNV-Haltestellen und Einrichtungen der sozialen wie medizinischen Infrastruktur jeweils die Mittelpunkte der Standorte.

Folgende Lagekriterien wurden hierbei untersucht:

#### 2.3.2.1 Entfernung zu sozialer Infrastruktur

Die Potenzialflächen werden anhand ihrer Entfernung zu den Standorten sozialer Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen, Schulen) bewertet. Hierbei beschränkt sich die Untersuchung auf die Entfernungsberechnung zu den genannten Bildungseinrichtungen. Weitere Parameter, die Einfluss auf die Wahl einer KiTa oder Schule haben, können in dieser Untersuchung nicht mitberücksichtigt werden. Hier spielen z. B. die Anzahl der verfügbaren Plätze sowie vor allem subjektive Kriterien wie die Lage der Ein-

richtung auf dem Weg zur Arbeit oder das pädagogische Konzept eine Rolle.

##### Kindergärten / Kindertagesstätten

Die zumutbare Entfernung von Wohnort zu Kindertagesstätte ist derzeit gesetzlich nicht klar geregelt. Erste einschlägige Urteile zum Thema „Rechtsanspruch auf U3-Betreuung“ geben bspw. Entfernungen von 5 km im innerstädtischen Bereich (Köln) oder 30 min Fahrtzeit an (Stade). Unstrittig ist jedoch, dass eine wohnortnahe Versorgung mit sozialer Infrastruktur die Wohnqualität eines Standortes deutlich steigert. Da im Idealfall die Einrichtungen fußläufig erreichbar sein sollten (Prinzip der kurzen Wege), werden die Bewertungsparameter darauf abgestimmt.

##### Grundschulen

Laut Bezirksregierung Düsseldorf (2014, S. 20) ist ein Schulweg für Schülerinnen und Schüler der Primarstufe unzumutbar, wenn die Entfernung zur Schule mehr als 2 km beträgt und die Distanz durch öffentliche Verkehrsmittel nicht angemessen überbrückt werden kann. Schöning und Borchard (1992) hingegen geben als Orientierungswert eine Entfernung von 700 m an (Entfernung zu medizinischer Infrastruktur). Alle Potenzialflächen, die innerhalb dieses Qualitätsstandards liegen, werden als mindestens neutral eingestuft (vgl. Tabelle 4).

Weiterführende Schulen

Bei den weiterführenden Schulen wurde für die Analyse nicht weiter nach Schulformen unterschieden, da die Orientierungswerte annähernd gleich sind und dies für die grundsätzliche Bewertung einer Fläche nicht relevant ist.

Förderschulen wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt, da sie als besondere Schulen eine regionale Funktion erfüllen. Die folgende Übersicht fasst die Bewertungsstufen für die Entfernung von sozialer Infrastruktur zusammen:

**Tabelle 4: Bewertungsstufen der sozialen Infrastruktur**

Kategorie	Entfernung		
	Kindergarten	Grundschule	Weiterführende Schule
<b>Optimal</b>	bis 300 m	bis 500 m	bis 1.000 m
<b>Gut</b>	300 bis 500 m	500 bis 700 m	1.000 bis 1.300 m
<b>Mittel</b>	500 bis 700 m	700 bis 1.000 m	1.300 bis 1.600 m
<b>Ungünstig</b>	über 700 m	über 1.000 m	über 1.600 m
<b>Zielwert:</b>	500 m	700 m	1.300 m

Quelle: eigene Darstellung nach Schöning/Borchard (1992); Borchard (1974)

**2.3.2.2 Entfernung zu medizinischer Infrastruktur**

Basierend auf einer Datenerhebung vom März 2017 (Quellen siehe Anhang C) wurde die Entfernung der Untersuchungsflächen zu Standorten von Allgemeinmedizinern und Apotheken ermittelt. Zur Ermittlung und Bewertung der Erreichbarkeit von Apotheken und Allgemeinmedizinern werden diverse Ansätze kontrovers diskutiert. Eine Untersuchung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen hat 2008 ergeben, dass von den meisten Menschen 15 Minuten Reisezeit akzeptiert werden, um zu einem Dienstleistungsangebot der Grundversorgung zu gelangen (vgl. Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St. Gallen, 2008 zitiert nach Neumeier, 2013). Für dieses Konzept wird daher der vereinfachte Ansatz verwendet, dass eine Erreichbarkeit von kleiner gleich 15 Minuten als Anhaltswert für die „optimale“ wohnortnahe Erreichbarkeit von medizinischer Infrastruktur angenommen werden kann. Zu Fuß lassen sich in 15 Minuten bei langsamem Gehen

rund 1.170 m zurücklegen, bei einer durchschnittlichen Geschwindigkeit von 33 km/h lassen sich mit dem PKW in dieser Zeit 8.250 m zurücklegen (vgl. BMEL, 2018). Da wie oben erwähnt auf eine genaue Wegeermittlung verzichtet wurde, werden näherungsweise Luftlinienentfernungen von 1.000 m (Fußweg) bzw. 7.500 m (Auto) als optimale bzw. ausreichende Versorgung angesetzt.

**2.3.2.3 Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen**

Das im Jahr 2013 beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Siegen (vgl. Stadt + Handel, 2013) beinhaltet eine Analyse der räumlichen Nahversorgungsstruktur, für die alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche berücksichtigt wurden, „da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein noch ausreichendes Angebot insbesondere in der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden

**Tabelle 5: Bewertungsstufen der medizinischen Infrastruktur**

Kategorie	Entfernung	
	Apotheke / Allgemeinmediziner	
<b>Optimal</b>	bis 1.000 m	zu Fuß bis unter 15 Minuten
<b>Gut</b>	bis 2.500 m	mit Auto bis unter 5 Minuten
<b>Mittel</b>	bis 5.000 m	mit Auto bis unter 10 Minuten
<b>Ausreichend</b>	bis 7.500 m	mit Auto bis unter 15 Minuten
<b>Zielwert:</b>	2.500 m	

Quelle: eigene Darstellung nach Neumeier (2013), BMEL<sup>9</sup>

kann.“ (S. 107). „Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind hier die fußläufigen Einzugsbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte von 500 m bzw. 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Diese generalisierte Luftlinienentfernung entspricht einer Annäherung an die realen Bedingungen vor Ort. Es wird die Entfernung einer Wegelänge von 10 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m als Kriterium der fußläufigen Versorgungsqualität angenommen. In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung und dem Verlauf der Wegenetze können diese Angaben in Form der 500 bzw. 700 m Radien generalisiert werden. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden fußläufigen Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die fußläufige Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten“.

Diese Einschätzung deckt sich mit dem Einzelhandelserlass NRW (2008), der davon ausgeht, dass „die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - v. a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln - i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m“.

Den Standorten von Lebensmittelmärkten wird hierbei eine größere Beachtung zuteil als den Zentralen Versorgungsbereichen, da in diesen nicht zwangsläufig das vollständige Angebot der Nahversorgung vorhanden ist (siehe bspw. Geisweid, Eisern).

### 2.3.2.4 Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen

Der Entfernungsindikator „Einzugsbereiche von Haltestellen“ bildet die Erschließungsqualität des ÖPNV in einem Untersuchungsgebiet ab. Als angemessene Bedienungsstandards im ÖPNV werden z. B. in der Rahmenrichtlinie vom Verband Öffentlicher Nahverkehr (heute Verband Deutscher Verkehrsunternehmen) aus dem Jahr 1981 Entfernungen von 300 m

**Tabelle 6: Bewertungsstufen der Nahversorgung**

Kategorie	Entfernung
	<b>Lebensmittelmärkte (&gt; 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)</b>
<b>Optimal</b>	bis 500 m
<b>Gut</b>	500 bis 700 m
<b>Mittel</b>	700 bis 1.000 m
<b>Ungünstig</b>	über 1.000 m
<b>Zielwert:</b>	700 m

Quelle: Stadt + Handel (2013), eigene Darstellung

(Kernzone) bis zu 1000 m (Ortsteile) für ein Oberzentrum angegeben. Die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen empfiehlt einen Wert von 500 Metern als Orientierungswert<sup>11</sup>.

Im Nahverkehrsplan 2016 für den Kreis Siegen-Wittgenstein<sup>12</sup> werden die in aufgeführten Zielwerte der Raumerschließung festgelegt und hier als Qualitätsstandard für die Bewertung herangezogen (vgl. Tabelle 7). Alle Untersuchungsflächen, die diesen Qualitätsstandard einhalten, erhalten mindestens die Bewertung „gut“.

Bei der Bewertung dieses Indikators wurden die Anzahl der Linien, ihre Taktung oder die Ausstattung von Haltestellen oder Fahrzeugen nicht im Detail untersucht, da dies veränderliche Merkmale sind.

### 2.3.3 Erschließungsaufwand

Für die Nutzung einer potenziellen Wohnbaufläche muss ihre äußere Erschließung sichergestellt sein. Hierbei wird zwischen der verkehrlichen Erschließung sowie dem Anschluss an die Entwässerungseinrichtungen unterschieden.

**Tabelle 7: Zielwerte für die Raumerschließung**

Raumkategorie	Entfernung SPNV	Entfernung Bus
<b>Gebiet Ortsteilgröße größer als 7.500 EW</b>	500 m	250 m
<b>Gebiet Ortsteilgröße von 750 bis 7.500 EW</b>	750 m	500 m
<b>Gebiet Ortsteilgröße kleiner als 750 EW</b>	1.000 m	750 m

Quelle: ZWS (2016), eigene Darstellung

4 Zur Entfernungsberechnung wurden jeweils die verfügbaren Knoten des Zweckverbandes Personennahverkehr Westfalen-Süd (ZWS) herangezogen, die sich üblicherweise in der Mitte zwischen zwei gegenüberliegenden Haltestellen befinden. Es können daher Abweichungen um einige Meter zur tatsächlichen Lage der Haltestelle auftreten.

**Tabelle 8: Bewertungsstufen der Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle (Bus)**

Kategorie	Entfernung		
	> 7.500 EW	750 bis 7.500 EW	< 750 EW
<b>Optimal</b>	bis 150 m	bis 250 m	bis 500 m
<b>Gut</b>	150 bis 250 m	250 bis 500 m	500 bis 750 m
<b>Mittel</b>	250 bis 500 m	500 bis 750 m	750 bis 1.000 m
<b>Ungünstig</b>	über 500 m	über 750 m	über 1.000 m
<b>Zielwert:</b>	250 m	500 m	750 m

Quelle: nach ZWS (2016), eigene Darstellung

**Tabelle 9: Bewertungsstufen der Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle (SPNV<sup>13</sup>)**

Kategorie	Entfernung		
	> 7.500 EW	750 bis 7.500 EW	< 750 EW
<b>Optimal</b>	bis 250 m	bis 500 m	bis 750 m
<b>Gut</b>	250 bis 500 m	500 bis 750 m	750 bis 1.000 m
<b>Mittel</b>	500 bis 750 m	750 bis 1.000 m	1.000 bis 1.250 m
<b>Ungünstig</b>	über 750 m	über 1.000 m	über 1.250 m
<b>Zielwert:</b>	500 m	750 m	1.000 m

Quelle: nach ZWS (2016), eigene Darstellung

### 2.3.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die zuständige Fachabteilung 4/1 Straße und Verkehr hat die potenziellen Standorte hinsichtlich der äußeren Erschließung bewertet. Der Fokus wurde hierbei darauf gelegt, ob das Gebiet an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt. Dann ist die äußere Erschließung als „gesichert“ bewertet worden, andernfalls als „nicht gesichert“. Der voraussichtliche Aufwand für die Herstellung einer äußeren Erschließung wurde dann mit gering, mittel, hoch oder sehr hoch - bezogen auf

die vorhandene Topographie - abgeschätzt.

Dies wurde mit den bekannten Kategorien gemäß Tabelle 10 bewertet:

Weitergehende Untersuchungen, ob die bestehende Infrastruktur in der Lage ist, den zusätzlich anfallenden Verkehr eines neuen Baugebietes aufzunehmen oder ob ggf. zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind (Neubau Signalanlagen, Ausbau bestehender Straßen, Anlage Kreisverkehr etc.) wurden zum derzeitigen Planungsstand nicht durchgeführt.

**Tabelle 10: Bewertungsstufen der äußeren verkehrlichen Erschließung**

Kategorie	Kriterien äußere Erschließung
<b>Optimal</b>	Die Erschließung der Fläche ist vollständig gesichert.
<b>Gut</b>	Die vorhandene Erschließung ist ausreichend oder kann ggf. mit geringem Aufwand ertüchtigt werden.
<b>Mittel</b>	Es ist keine Erschließung vorhanden, kann aber mit geringem oder mittlerem Aufwand hergestellt werden.
<b>Ungünstig</b>	Es ist keine Erschließung vorhanden und kann nur mit hohem Aufwand realisiert werden.

Quelle: eigene Darstellung



Tabelle 11: Bewertungsstufen der inneren verkehrlichen Erschließung

Kategorie	Kriterien innere Erschließung
<b>Optimal</b>	Nach einer ersten Einschätzung kann die Erschließung mit geringem Aufwand sichergestellt werden.
<b>Gut</b>	Nach einer ersten Einschätzung kann die Erschließung mit mittlerem Aufwand sichergestellt werden.
<b>Mittel</b>	Nach einer ersten Einschätzung ist die Erschließung aufwendig (große Geländebewegungen, Stützmauern o.ä.).
<b>Ungünstig</b>	Nach einer ersten Einschätzung ist die Erschließung technisch sehr schwierig oder nicht möglich. Es bedarf weiterer Untersuchungen.

Quelle: eigene Darstellung

### 2.3.3.2 Innere Erschließung

Die Aufstellung einer genauen Kostenschätzung für die innere Erschließung aller Untersuchungsflächen setzt voraus, dass für jede Fläche erste Planungsentwürfe vorliegen. Dies ist jedoch in dieser frühen, unkonkreten Planungsphase nicht sinnvoll und mit den vorhandenen Ressourcen auch nicht realisierbar. Die Gegebenheiten vor Ort erlauben in Bezug auf die vorhandene Topographie jedoch eine erste, grobe Abschätzung des voraussichtlich erforderlichen Aufwandes (vgl. Tabelle 11).

### 2.3.3.3 Entwässerung

Der Bau neuer Entwässerungsanlagen zur Erschließung von Baugebieten ist für Kommune und Grundstückseigentümer/-käufer immer mit einem entsprechenden Investitionsaufwand verbunden. Die Nutzung bestehender Einrichtungen im Sinne einer nachhaltigen Auslastung steht dem entgegen und kann sich minimierend auf den Investitionsbedarf

auswirken. Die Untersuchungsflächen wurden daher im Frühjahr 2017 vom Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen (ESi) hinsichtlich der Entwässerungssituation bewertet.

Zur Beurteilung der einzelnen Untersuchungsflächen wurden

- die Verfügbarkeit bestehender Abwasseranlagen,
- die Erfordernisse/Machbarkeit der inneren und äußeren abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen und
- insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gem. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes und § 44 des Landeswassergesetzes NRW zur Beseitigung des Niederschlagswassers unter Einschätzung der voraussichtlichen Erfordernisse betrachtet.

Hieraus ergibt sich je Fläche die in Tabelle 12 dargestellte Gesamtwertung.

Tabelle 12: Bewertungsstufen der Entwässerung

Kategorie	Kriterien Entwässerung
<b>Optimal (geringer Aufwand)</b>	Nach einer ersten Einschätzung ist die Entwässerung sichergestellt oder zumindest teilweise und kann ohne technische Probleme gewährleistet werden.
<b>Gut (mittlerer Aufwand)</b>	Nach einer ersten Einschätzung kann die Entwässerung mit „normalem“, technisch unproblematischen Aufwand sichergestellt werden.
<b>Mittel (hoher Aufwand)</b>	Nach einer ersten Einschätzung ist die Entwässerung mit einem erhöhten Aufwand (z. B. aufgrund der äußeren abwassertechnischen Erschließung, der topographischen Voraussetzungen oder der Beseitigung des Niederschlagswassers) verbunden.
<b>Ungünstig (sehr hoher Aufwand)</b>	Nach einer ersten Einschätzung ist die Entwässerung nur mit einem über den normalen Verhältnissen liegenden, hohen Aufwand zu gewährleisten (z. B. aufgrund der Lage und der Entfernung zum bestehenden Kanalnetz, topographische und zur Beseitigung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen).

Quelle: ESi, eigene Darstellung

### 2.3.4 Landschaft, Umwelt und Klima

Um Eingriffe in landschaftlich und ökologisch sensible Bereiche des Stadtgebietes möglichst zu vermeiden sowie Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gering zu halten, wurden alle Potenzialflächen durch die Fachabteilung 4/7 einer landschaftsökologischen Bewertung (bei Vorliegen entsprechender Daten) bzw. einer fachtechnischen Einschätzung unterzogen. Im Einzelnen wurden hierbei folgende Aspekte berücksichtigt:

- Pflanzen und Tiere
- Biologische Vielfalt:
  - Europäische Natura 2000-Gebiete<sup>6</sup>
  - Naturschutzgebiete (§20 LG)<sup>7</sup>
  - Landschaftsschutzgebiete (§21 LG)<sup>7</sup>
  - Naturdenkmäler<sup>7</sup>
  - Geschützte Landschaftsbestandteile (LB)<sup>7</sup>
  - Besonders geschützte Biotope<sup>6</sup>
  - Schützenswerte Biotope/Biotopkataster<sup>6</sup>
- Boden (inkl. Altlasten<sup>8</sup>)
- Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)
- Klima
- Luftqualität
- Landschaft

Diese Faktoren wurden für jede Fläche analysiert und gemäß der in Tabelle 13 dargestellten Kategorien bewertet.

Zudem wurde überprüft, ob sich die Untersuchungsflächen mit bereits festgelegten oder potenziellen Ausgleichsflächen überschneiden oder ob sie innerhalb der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete<sup>17</sup> liegen.

#### 2.3.4.1 Klimaschutz

Klimaschutz-relevante Informationen liegen z.Z.t noch nicht flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet vor (Klimaschutzkonzept ist in Arbeit), ein Abgleich der Flächen mit den im „Zielkonzept Klimaschutz und Klimaanpassung (2016)“ und im „Klimaschutzprogramm (1995)“ festgelegten Zielen des Klimaschutzes erfolgte durch den Klimaschutzbeauftragten.

#### 2.3.4.2 Lärmimmissionen

Da die Stadt Siegen nicht über eine flächendeckende Lärmkartierung verfügt, wurden die Flächen hinsichtlich der Lärmbelastungen durch Verkehr und/oder andere Emittenten wie Gewerbebetriebe bei Begehungen klassifiziert.

### 2.3.5 Städtebauliche Integration

Die für die Stadtgestaltung und die verbindliche Bauleitplanung zuständige Arbeitsgruppe 4/5-2 Stadtplanung hat die potenziellen Standorte hinsichtlich der städtebaulichen Integration bewertet. Die zur Bewertung verwendeten Kriterien sind in Tabelle 14 dargestellt.

Zusätzlich zu diesen Kriterien wurden ersichtliche Entwicklungshemmnisse dokumentiert, die sich aus der derzeitigen Nutzung, extremer Topographie o.ä. ergeben. Diese fließen ebenfalls in die Gesamtbewertung mit ein.

**Tabelle 13: Bewertungsstufen Landschaft, Umwelt, Klima**

Kategorie	Pflanzen und Tiere, Boden, Altlasten, Biol. Vielfalt und Schutzgebiete, Wasser, Klima, Luftqualität, Landschaft, Lärm
Optimal	Keine Konfliktintensität
Gut	Geringe Konfliktintensität
Mittel	Mittlere Konfliktintensität
Ungünstig	Hohe Konfliktintensität

Quelle: eigene Darstellung

6 Quelle: Infosystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LaNUV), 2018

7 LG= Landschaftsgesetz; Quelle: Landschaftsplan Siegen des Kreises Siegen-Wittgenstein (2008)

8 Die Potenzialflächen wurden mit den bekannten Verdachtsflächen des städtischen Altlastenkatasters abgeglichen. Sofern hier keine Einträge zu verzeichnen sind, wurde eine Fläche mit „neutral“ bewertet. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch, dass auf der Fläche keine Altlasten vorkommen können.

9 Abgrenzung der gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (Bezirksregierung Arnsberg)

**Tabelle 14: Bewertungsstufen der städtebaulichen Integration**

Kategorie	Kriterien der städtebaulichen Integration
Optimal	Revitalisierung, Wiedernutzung von Brachen, Nachverdichtung, Lückenschluss, städtebauliche Neuordnung, Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Auflösung von Gemengelagen, verbesserte Auslastung vorhandener Infrastrukturen
Gut	Abrundung vorhandener Siedlungsränder, harmonische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild
Mittel	wie vor, jedoch unter Verlust markanter Landschaftselemente und Gehölzstrukturen, potenzielle Nutzungskonflikte, nur partielle Anbindung an die Ortslage
Ungünstig	Störung des Orts- und Landschaftsbildes, z. B. durch Kuppenlage oder Beeinträchtigung von Kulturgut, fehlende Anbindung, Zersiedelung(sgefahr), Verlust wertvoller innerörtlicher Grünflächen, Retentions- oder Erholungsräume

Quelle: eigene Darstellung

### 2.3.6 Anteil städtischer Fläche

Unter dem Gesichtspunkt der Flächenverfügbarkeit ist der Anteil städtischen Eigentums an einer gesamten Potenzialfläche ein wichtiger Faktor. Je höher dieser Anteil, umso weniger ist die Stadt Siegen abhängig von den Interessen privater Grundstückseigentümer und kann gegebenenfalls auch ohne deren Unterstützung ein Baugebiet entwickeln.

Bei der Bewertung des Flächenanteils wurde wie aus Tabelle 15 ersichtlich abgestuft.

Unberücksichtigt bleibt hingegen Eigentum von Bund und Land. Da nicht für jede Fläche eine Eigentümerermittlung durchgeführt wurde, können hierzu keine verlässlichen Aussagen getroffen werden. Trotzdem kann auch dieser Aspekt für eine Realisierung eines Baugebietes von entscheidender Bedeutung sein, wenn die Stadt solche Liegenschaften im Rahmen eines bevorzugten Direkterwerbs („Erstzugriff“) gegebenenfalls sogar mit einem Kaufpreinsnachlass erwerben kann.

### 2.4 Flächensteckbriefe

Die Einzelbewertungen sowie die sich aus diesen einzelnen Angaben ergebende Gesamtbewertung sind für jede Untersuchungsfläche übersichtlich in einem Steckbrief zusammengestellt. Hier finden sich neben einer Beschreibung der Örtlichkeit auch weitere Angaben zur baurechtlichen Situation sowie zu Erkenntnissen des Wohnungsmarktes und ggf. bekannten

**Tabelle 15: Bewertungsstufen Anteil städtischer Fläche**

Kategorie	Anteil in %
Optimal	> 60
Gut	41 - 60
Mittel	21 - 40
Ungünstig	1 -20

Quelle: eigene Darstellung

Die Möglichkeit eines solchen Erstzugriffs als Kommune besteht hierbei sowohl für bebaute als auch für unbebaute Konversions- und gegebenenfalls weitere Liegenschaften. Ein Verbilligungsabschlag von bis zu 25.000 € pro neu geschaffener Wohneinheit ist für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus möglich (vgl. hierzu Nr. 8 der Verbilligungsrichtlinie)<sup>10</sup>.

Hemmnissen, die eine Realisierung der jeweiligen Fläche erschweren könnten.

Der Steckbrief schließt ab mit einer Handlungsempfehlung, die alle vorliegenden Bewertungen berücksichtigt und den zukünftigen Umgang mit der Fläche empfiehlt.

10 Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) (2017)

### 3. Aktuelles Flächenangebot

Im Folgenden wird das aktuell verfügbare Flächenangebot für Wohnbebauung im Stadtgebiet von Siegen

auf den verschiedenen Raumordnungsebenen dargestellt.

#### 3.1 Regionalplan

Nach den landesplanerischen Zielen hat die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) in den Regionalplänen bedarfsgerecht zu erfolgen. Bedarfsgerecht bedeutet dabei einerseits, ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dabei kommt der sachgerechten Ermitt-

lung der quantitativen Flächenbedarfe für die Siedlungsentwicklung eine zentrale Rolle zu (siehe hierzu Kap. 1.3.2).

Auf der Ebene der Regionalplanung ist im gültigen Regionalplan für den Oberbereich Siegen von 2008 ein Bedarf von 117 Hektar an Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt.

#### 3.2 Reserveflächen des Flächennutzungsplans

Basierend auf den Vorgaben des Regionalplans entwickeln die Kommunen in Abstimmung mit der Bezirksregierung ihre Planungen zur Flächennutzung („vorbereitende Bauleitplanung“).

Die Stadt Siegen verfügt in ihrem gültigen Flächennutzungsplan nach Angaben der Bezirksregierung vom Dezember 2018 über insgesamt 116,56 Hektar Wohn-

bauflächen-Reserven bzw. Flächen, die als solche angerechnet werden („Gemischte Bauflächen“ werden zu 50 % als Wohnbaureserve gewertet).

Eine Auswertung dieser Reserveflächen auf Stadtteilenebene ergibt folgendes Bild:

**Tabelle 16: Wohnbauflächenreserven**

Reserve Wohnen			
Ortsteil	Flächen [ha]	Ortsteil	Flächen [ha]
Birlenbach	1,81	Meiswinkel	1,71
Breitenbach	0,35	Niederschelden	3,49
Buchen	0,49	Niedersetzen	8,55
Bürbach	19,91	Oberschelden	3,64
Dillnhütten	0,57	Obersetzen	2,93
Eiserfeld	7,51	Seelbach	13,20
Eisern	2,84	Siegen	15,45
Feuersbach	2,38	Sohlbach	2,57
Geisweid	3,59	Trupbach	4,91
Gosenbach	13,14	Volnsberg	---
Kaan-Marienborn	4,05	Weidenau	1,40
Langenholdinghausen	2,05		
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>116,56</b>

Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Dezember 2017, eigene Darstellung

Es zeigt sich, dass die vorhandenen Reserven aktuell nicht unbedingt in den Siedlungsschwerpunkten vorhanden sind, so dass hier zur Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben gegengesteuert werden sollte. Hierbei ist jedoch eine differenzierte, stadtteilübergrei-

fende Betrachtung erforderlich. So ist zum Beispiel das Baugebiet „Bürbacher Giersberg“ nicht ausschließlich in Bezug zum Stadtteil Bürbach, sondern auch zu Weidenau und Siegen-Mitte zu sehen.

### 3.3 Tatsächliche Wohnbauflächenpotenziale

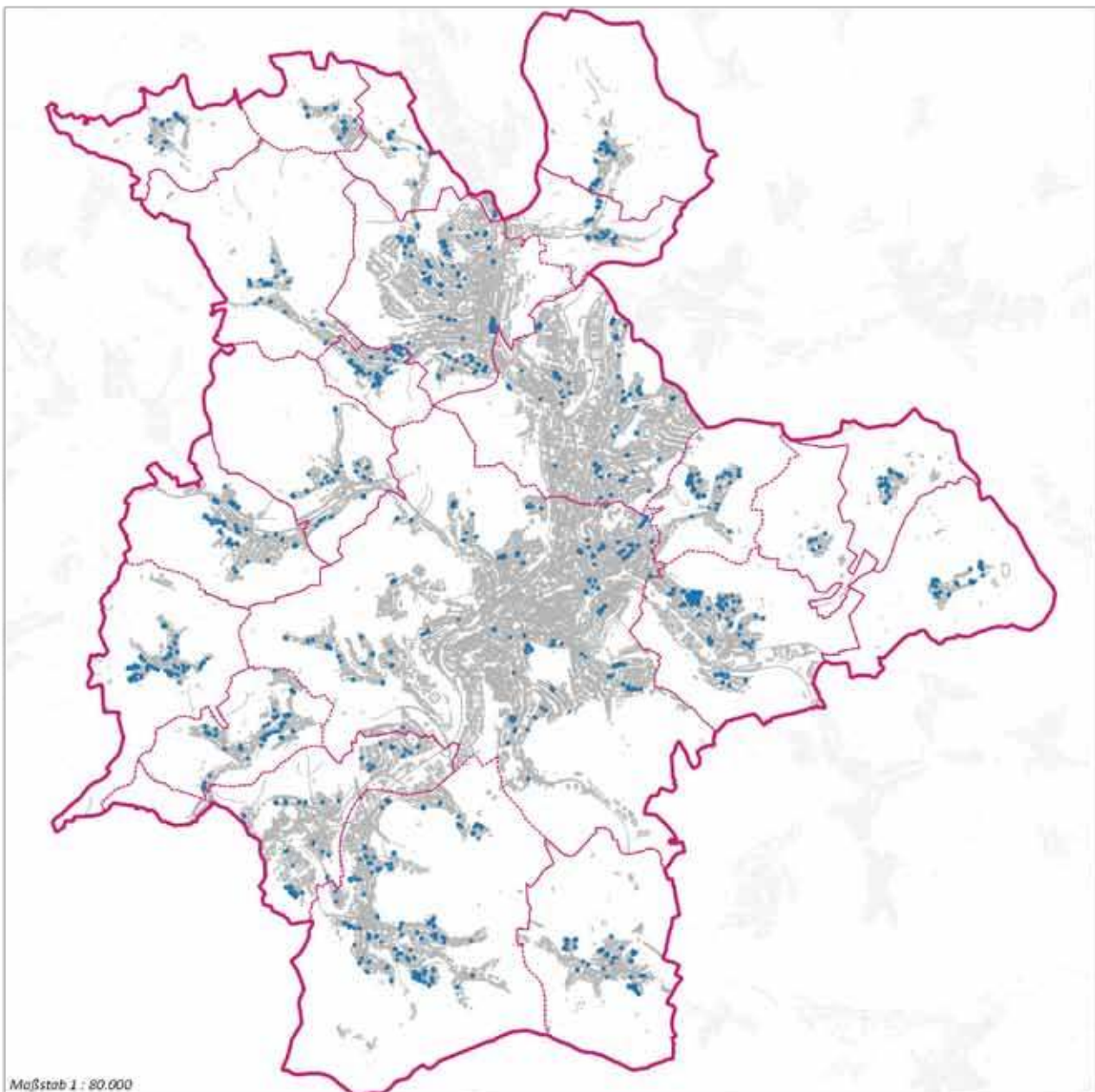
#### 3.3.1 Baulücken

Unbebaute Grundstücke nach der Definition aus Kapitel 2.1.1 gelten bis zu einer Größe von 2.500 m<sup>2</sup> als Baulücken. Baulücken werden bei der Berechnung der Wohnbaulandreserven des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt, sind demnach zusätzliche Reser-

ven. Diese sind im gesamten Stadtgebiet Siegen zahlreich vorhanden und sollten vor der Entwicklung neuer Baugebiete bevorzugt aktiviert werden (vgl. hierzu Kapitel 5.2.5).

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Verteilung dieser Grundstücke im Siegener Stadtgebiet:

**Abbildung 3: Baulückenverteilung im Stadtgebiet**



Quelle: eigene Erhebung / Darstellung

Auch hier lässt sich feststellen, dass der überwiegende Teil der Baulücken nicht im innenstadtnahen Bereich, sondern vor allem in den peripheren Stadtteilen zu finden ist. Zudem befindet sich ein großer Teil im Eigentum von Privatpersonen und ist daher nur schwer zu

mobilisieren.

Die folgende Tabelle zeigt die in den Stadtteilen vorhandene Fläche an Baulücken:

Tabelle 17: Baulückenpotenzial nach Stadtteilen

Baulücken			
Ortsteil	Flächen [ha]	Ortsteil	Flächen [ha]
Birlenbach	0,59	Meiswinkel	1,00
Breitenbach	0,77	Niederschelden	0,64
Buchen	0,75	Niedersetzen	0,45
Bürbach	0,67	Oberschelden	2,22
Dillnhütten	0,15	Obersetzen	0,96
Eiserfeld	4,19	Seelbach	1,40
Eisern	1,31	Siegen	2,28
Feuersbach	1,01	Sohlbach	0,41
Geisweid	4,18	Trupbach	1,66
Gosenbach	2,26	Volnsberg	0,28
Kaan-Marienborn	2,88	Weidenau	2,59
Langenholdinghausen	0,91		
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>34,64</b>

Quelle: eigene Erhebung / Darstellung

Insgesamt finden sich in Siegen Baulücken, die einer Fläche von rund 35 Hektar entsprechen. Statistisch könnten auf dieser Fläche ca. 762 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern bzw. 1.905 WE in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

### 3.3.2 Nachverdichtungspotenzial in vorhandenen Bebauungsplangebieten

Neben den noch vorhandenen Baulücken besteht ein Potenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum auch in der effizienteren Ausnutzung bereits genutzter Bauflächen. Das Wohnungsmarktkonzept enthält mehrere Umsetzungsmaßnahmen, die auf einer Überprüfung rechtskräftiger Bebauungspläne basieren. Insbesondere geht es hierbei um die Prüfung der Möglichkeiten von Ausbau im Bestand in integrierten Lagen durch Dachgeschossausbau, Aufstockung oder Anbau sowie die Anpassung des vorhandenen Planungsrechts mit dem Ziel der Zulassung ebensolcher Nachverdichtungsmaßnahmen bzw. Anpassungsmöglichkeiten. Im Jahr 2017 wurden von der AG Stadtplanung daher exemplarisch folgende 10 Durchführungs- bzw. Bebauungspläne anhand einer eigens entwickelten Checkliste überprüft:

- Durchführungsplan Nr. 5b „Frankfurter Straße“
- Durchführungsplan Nr. 6d „Kirchweg Kochs Ecke“

- Durchführungsplan Nr. 14 „Giersberg-Südost-Hang“
- Bebauungsplan Nr. 18 „Waldsiedlung“
- Bebauungsplan Nr. 23a „Wellersberg“
- Bebauungsplan Nr. 25b „Giersberg West“
- Bebauungsplan Nr. 27 „Rosterberg“
- Bebauungsplan Nr. 34 „Heeserstraße“
- Bebauungsplan Nr. 64 „Radschläfe II“
- Bebauungsplan Nr. 241 „Altstadt“

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Potenziale im Bestand geringer sind als erhofft. Es ergaben sich jedoch einige wichtige Erkenntnisse: In Siegen besteht in zentralen Lagen häufig eine besonders intensive Nutzungsmischung mit einzelnen konfliktträchtigen Gemengelagen sowie eine hohe Verkehrsbelastung. Die ohnehin schon stark ausgeprägte Wohnnutzung ist im Bereich der Hauptverkehrsstraßen qualitativ stark eingeschränkt und sollte auf Obergeschosse beschränkt werden. Zudem stellt die intensive Nutzungsmischung und Lebendigkeit des Quartiers ein Qualitätsmerkmal dar und sollte unbedingt gewahrt bleiben, d.h. die Wohnfunktion darf nicht zu dominant

werden.

Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bei Durchführungsplänen teilweise noch nach der Baupolizeiverordnung von 1938. Mit der Anwendung der Baupolizeiverordnung sind generell Nachteile im Hinblick auf die Intensivierung der Wohnnutzung verbunden, z. B. ist in Geschäftsgebieten keine Wohnnutzung in > 10 m Bautiefe gestattet, Anbauten (Hintergebäude) dürfen nur drei Vollgeschosse haben und die maximale GRZ<sup>11</sup> beträgt nur 0,6.

Um die bereits vollzogenen erheblichen Veränderungen der Bebauung und Gebäudenutzung abbilden und zusätzliche Wohnungsbaupotenziale aktivieren zu können, müsste aktuelles Planungsrecht geschaffen werden. Bei einer Neuplanung sollte mit Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Regel ein Mischgebiet oder Urbanes Gebiet festgesetzt und die zulässige Geschossigkeit erhöht werden. Die Potenziale für Um-, Aus- und Anbauten sowie Ersatzbauten oder spezielle Wohnprodukte könnten im Zuge der Bauleitplanung grundstücksbezogen ausgelotet und ausgeschöpft werden. Dieser Entwicklung sind jedoch insbesondere durch die Immissionsbelastung, häufig auch durch die gewünschte Erhaltung der (historischen) Stadtgestalt, Grenzen gesetzt. Eine Planaufhebung brächte ebenfalls kaum Vorteile (Pflicht zur Einfügung). Bei jedem Planverfahren (auch Aufhebungsverfahren) sind Aufwand und Nutzen in Relation zu setzen.

In gewachsenen Wohngebieten muss, um den Charakter zu erhalten und keine bodenrechtlichen Spannungen auszulösen, die planerische Aktivierung zusätzlicher Potenziale ebenfalls mit viel Augenmaß geschehen. Häufig gehen zugunsten einer Nachverdichtung Grünflächen oder großzügige Gärten verloren. Mit der Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit oder dem Neubau von Mehrfamilienhäusern ist stets eine Zunahme des Verkehrs verbunden (v.a. Ruhender Verkehr), was zu Konflikten führen kann. Dass dies bereits bei der Ausschöpfung der maximalen Grundstücksausnutzung geltender Pläne möglich ist, wurde bei den jüngeren Neubauten am Siegener Giersberg deutlich.

Es ist zudem ungewiss, ob eine größere Zahl der Einzeleigentümer neu geschaffene Potenziale überhaupt ausschöpfen möchte (meist zusätzliche Mietwohnungen). Bisher wurde es auch meist vermieden, Potenziale zu eröffnen, die den Gebietscharakter architektonisch verändern würden (Bsp. Erhaltung der Flachdachstruktur der Waldsiedlung vs. ausgebaute Satteldächer).

Im nächsten Schritt könnten mittels Vor-Ort-Erhebungen einzelne Flurstücke kartiert werden, die ein besonderes Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Mittels Eigentümeransprache könnten diese Potenziale ggf. aktiviert werden.

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch auch, dass insbesondere die Nachverdichtung häufig auf erheblichen Widerstand aus der Nachbarschaft stößt

**Abbildung 4: Beispiel einer Baulücke**



Quelle: eigene Darstellung

11 GRZ : Grundflächenzahl (Flächenanteil eines Baugrundstückes, der überbaut werden darf)

(z. B. Quartier Vogelsang in Weidenau oder Umpfanung nicht mehr benötigter Grünflächen „Am Stein“ in Gosenbach). Die Planverfahren haben dann entweder keine Umsetzungschance (bei mangelnder Kooperation der Flächeneigentümer) oder dauern wesentlich länger bei gleichzeitig hohem Klagerisiko. Die Möglichkeit, eine Planung mittels Besonderen Städtebaurechts auch gegen den Willen von Eigentümern durchzusetzen, wurde in Siegen bislang nicht genutzt.

### **Zusammenfassung der Wohnbaupotenziale**

Noch im Jahr 2014 kam das beauftragte Büro InWIS im Wohnungsmarktkonzept bezüglich der verfügbaren Wohnbaupotenziale zu folgendem Schluss:

„Die Bilanzierung von erwarteter Wohnungsnachfrage und der analysierten Wohnbauflächenpotenziale hat aufgezeigt, dass die vorhandenen und mobilisierbaren Wohnbaupotenzialflächen hinsichtlich ihrer Quantität ausreichen, um die errechnete Nachfrage in den Teilmärkten des Wohnungsmarktes zu befriedigen. Da es sich bei der Aufteilung der Flächenpotenziale auf die Wohnungsmarktsegmente um eine Schätzung handelt, besteht in der tatsächlichen Ausführung und Platzierung von konkreten Wohnangeboten noch Spielraum, der von der Umsetzung in konkrete Bebauungspläne und der Angabe von genauen Wohneinheiten abhängt. Rein rechnerisch ist eine Ausweisung weiterer Wohnbauflächen nicht geboten. Es besteht jedoch die Herausforderung, die Flächen entsprechend der zu erwartenden Teilmarktnachfrage zu entwickeln“ (S. 205).

Bedingt durch die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung seit 2015 sind diese Aussagen so nicht mehr vertretbar. Die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen und Bauland im Besonderen lassen eine angepasste Vorgehensweise notwendig erscheinen, wie das folgende Kapitel darlegt.

Die Erfahrungswerte aus der Baulückenaktivierung des Jahres 2016 hat gezeigt, dass trotz eines seinerzeit guten Erfolges der überwiegende Teil der Eigentümer ihre Grundstücke kurz- bis mittelfristig nicht auf den Markt bringen wird (siehe Kapitel 5.2.5). Das bedeutet vor allem für bauwillige Einwohner der eher ländlichen Stadtteile zumeist, dass sie dauerhaft nicht in ihrem Stadtteil bleiben können. In Innenstadtlage bzw. innenstadtnah sind ebenfalls kaum Bauplätze zu finden, so dass die wenigen verfügbaren Grundstücke nur mit erheblichem finanziellen Aufwand zu erwerben sind.

Zusammengefasst lässt sich daher feststellen:

- Die Potenziale durch Aufstockung und Nachverdichtung in innenstadtnahen Lagen sind geringer als erhofft.
- Baulücken sind kurz- bis mittelfristig nur zu einem geringen Teil aktivierbar und vor allem in innenstadtnahen Lagen kaum verfügbar.



## 4. Der Wohnbaulandbedarf der Stadt Siegen

Vor jeder Baulandentwicklung steht die Frage, ob sich das Vorhaben im Rahmen des zuvor berechneten Bedarfes an Wohnbauflächen bewegt. Ohne entsprechende Reserven ist die Ausweisung neuer

Bauflächen nur dann möglich, wenn zugleich an anderer Stelle eine mindestens ebenso große bestehende Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans zurückgenommen wird.

### 4.1 Festgesetzter Flächenbedarf im Regionalplan

Für Siegen sind im gültigen Regionalplan von 2008 117 Hektar Flächen für die Allgemeinen Siedlungsbe-

reiche (ASB) festgesetzt.

### 4.2 Berechnung des gesamtstädtischen Baulandbedarfes

Die zuständige Regionalplanungsbehörde berechnet den Flächenbedarf der Kommunen anhand bestimmter Kennzahlen. Diese Bedarfsberechnung basiert maßgeblich auf Haushaltszahlen und dem Wohnungsbestand, deren Entwicklung bis zum Ende des Planungszeitraums (in der Regel 14 Jahre) prognostiziert wird. In die Berechnung fließen auch Haushaltsgrößenentwicklung, Leerstand und Fluktuationsreserve mit ein.

für Siegen somit geringer ausfallen als der der Nachbarkommunen.

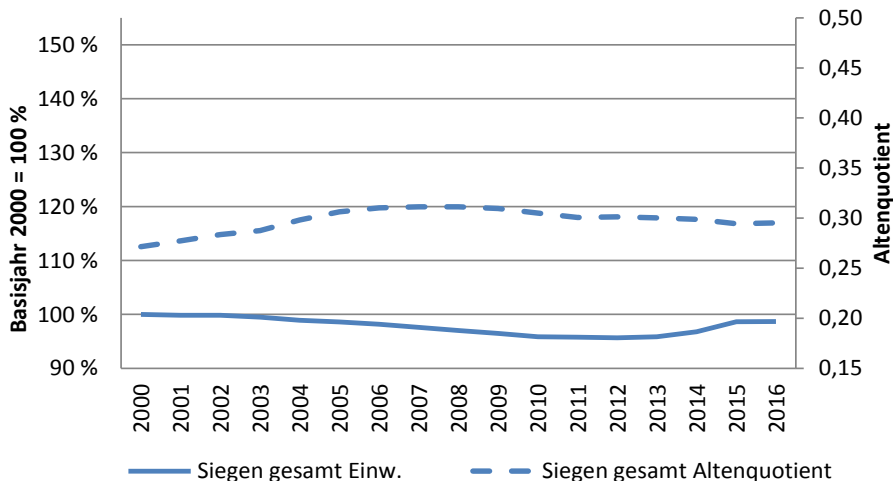
Für die Berechnung werden gemäß der Vorgaben des LEP die amtlichen Zahlen und Prognosen des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zugrunde gelegt. Der zu erwartende Bedarf an Wohnbauland ergibt sich, indem der berechnete Wohnungsbedarf, in Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte, auf die Fläche umgerechnet wird. Für Südwestfalen wird hierzu durchgängig der Wert von 20 Wohneinheiten je Hektar (Dichtewert < 1.000 EW je km<sup>2</sup>) verwendet, nur für Siegen wird dieser Wert auf 30 WE/ha erhöht (Dichtewert 1.000-2.000 EW je km<sup>2</sup>), obwohl Siegens Einwohnerdichte ebenfalls unter 1.000 EW/km<sup>2</sup> liegt. Hiermit wird der etwas dichteren Gebäudestruktur und der größeren Zentralität Siegens Rechnung getragen. Faktisch wird der Flächenbedarf

#### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Grundlage jeder strategischen Baulandentwicklung muss die Ermittlung des zukünftigen quantitativen und qualitativen Baulandbedarfes sein. In Abhängigkeit von der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung sowie den voraussichtlichen Änderungen der Lebensgewohnheiten der Bewohner hinsichtlich Haushaltsgrößen und Wohnfläche lassen sich die in einem definierten Zeithorizont zu erwartenden Bedarfe an Wohnbauflächen berechnen.

Die Stadt Siegen hat wie viele andere Regionen abseits der Ballungsräume eine anhaltend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die Anzahl der Sterbefälle ist größer als die Zahl der Geburten. Ohne den Einfluss der Wanderungsbewegungen wäre von einem dauerhaften Rückgang der Siegener Bevölkerung auszugehen. Die positiven Wanderungssalden durch Zuzug aus Nachbarkommunen oder anderen Regionen hat in der Vergangenheit dafür gesorgt, dass sich der Bevölkerungsrückgang abgeschwächt

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2016



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

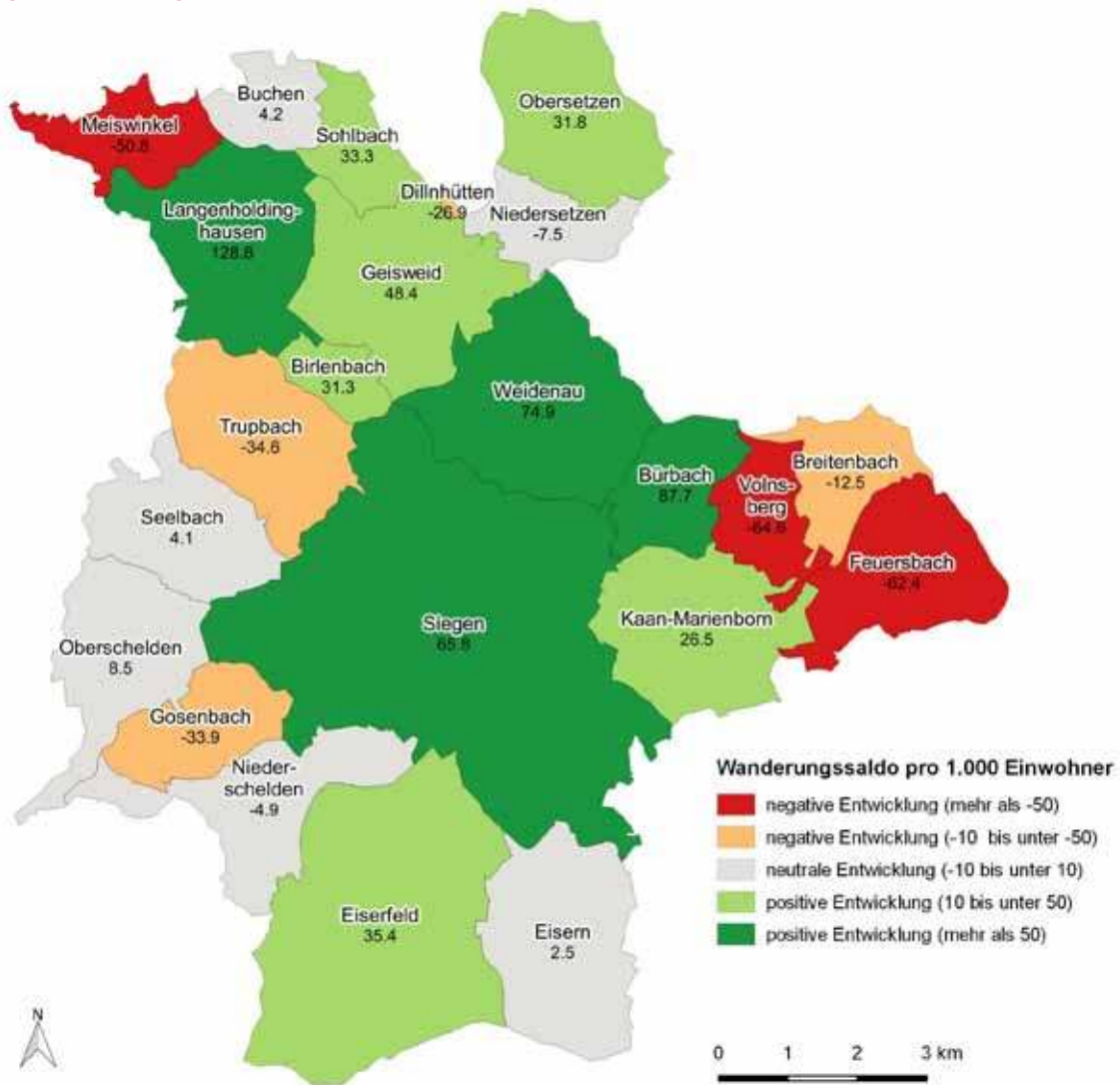
hat. Durch die in den letzten Jahren nochmals verstärkte Zuwanderung ist es sogar zu einer Trendumkehr gekommen, die Bevölkerungszahl stieg von 102.035 2012 auf nunmehr 105.251 im Jahr 2017 (vgl. Abbildung 5).

Zwei weitere Faktoren spielen bei dieser Trendumkehr eine wichtige Rolle: Zum einen ist die Zahl der Studierenden von 15.702 im Wintersemester 2011/12 auf 19.675 im Wintersemester 2016/17 gestiegen, zum anderen wurde zum Jahresbeginn 2015 die Zweitwohnsitzsteuer in Siegen eingeführt. Dies hat durch eine einmalige Bereinigung der Einwohnerstatistik zu

einem deutlichen Anstieg der Personen mit Hauptwohnsitz geführt, während gleichzeitig die Zahl der Zweitwohnsitze deutlich abgenommen hat. Auch die Kapazität der Universität ist begrenzt, so dass nicht von einem weiteren Anstieg der Studierendenzahlen ausgegangen werden kann.

Genauso bedeutend wie die absolute Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt ist für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland die Dynamik in den einzelnen Stadtteilen. Die folgende Abbildung macht dies anhand der Wanderungsbewegungen deutlich:

Abbildung 6: Wanderungssaldo von 2009 bis 2017



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

Während die integrierten Stadtteile Siegen-Innenstadt, Weidenau (mit Bürbacher Giersberg), Geisweid und Eiserfeld deutlich positive Wanderungssalden aufweisen, verlieren die peripher gelegenen Stadtteile wie Volnsberg, Feuersbach, Breitenbach oder Meiswinkel überwiegend Einwohner. Dass diese Entwicklungen nicht unveränderlich sind, zeigen hingegen die Zahlen

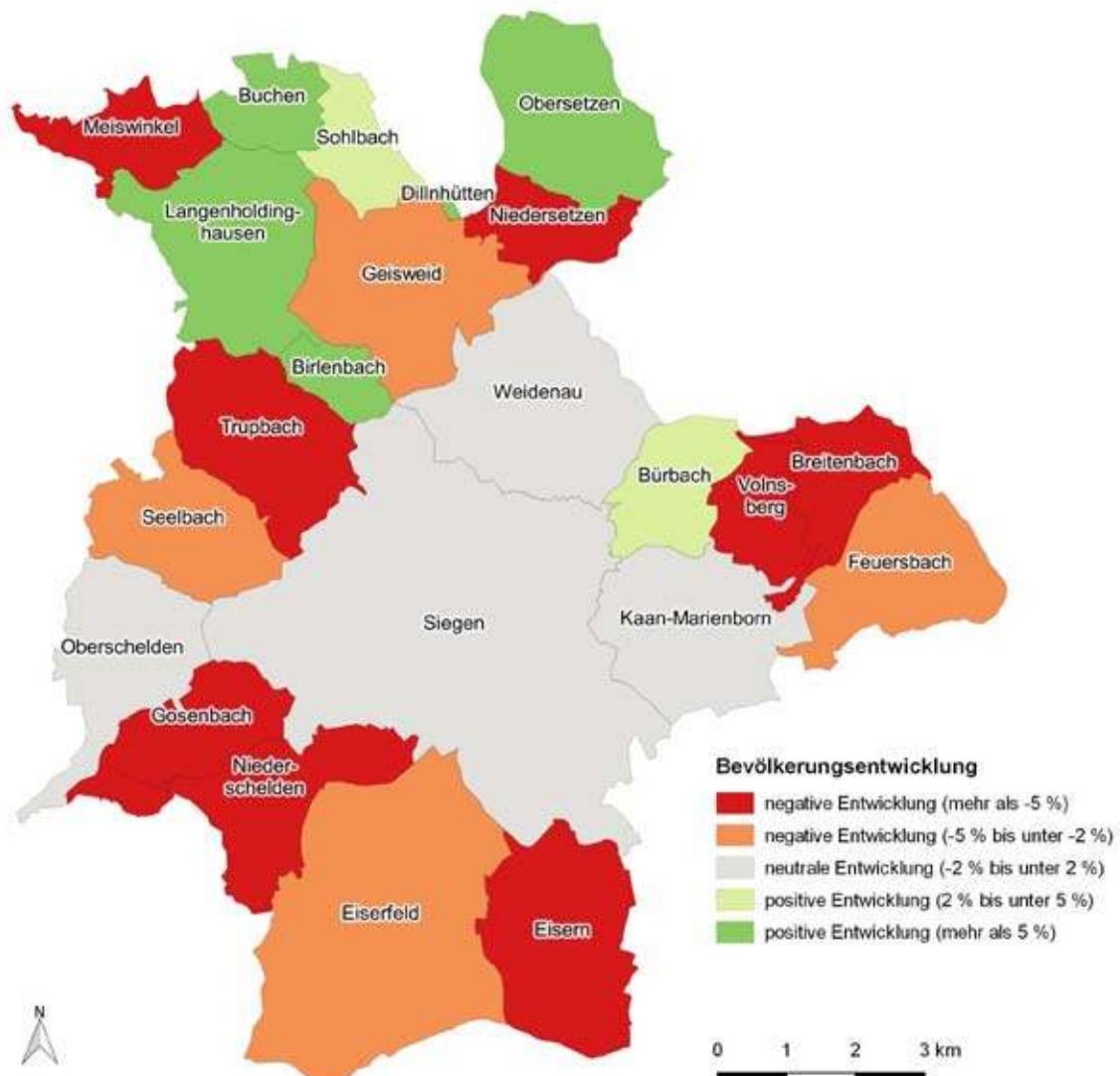
von Obersetzen oder Langenholdinghausen: während in Obersetzen das gut angenommene Baugebiet „Am Steimel“ maßgeblich zum positiven Wanderungssaldo beigetragen hat, ist es in Langenholdinghausen das innerhalb der Gemarkungsgrenze liegende Wohngebiet „Wildrosenallee“, das nach seiner umfassenden Sanierung seit einigen Jahren regen Zuspruch erfährt.

Die Ausweisung von Baugebieten allein ist jedoch nicht automatisch der Auslöser für positive Wanderungen: in Oberschelden wurden seit 2003 mit „Am Siegenberg“ und „Im Boden“ gleich zwei Neubaugebiete entwickelt, die jedoch die Bevölkerungsentwicklung nicht deutlich positiv beeinflussen konnten (vgl. nachstehende Abbildung 7).

Neben der absoluten Einwohnerzahl ändert sich auch die Verteilung der Altersgruppen, wie sich aus der Alterspyramide erkennen lässt. Der Vergleich mit dem Jahr 2000 macht deutlich, dass der Anteil der jüngeren Bevölkerung sinkt (Ausnahme ist hier die Gruppe der 18-24jährigen Studierenden), während der Anteil der älteren Generationen zunimmt (siehe Abbildung 9). Diese zunehmende Überalterung der Gesellschaft ist keine Siegener Besonderheit, führt jedoch zu sich ändernden Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Wenn die Gruppe der Bauwilligen (hier zwischen 25 und 44 Jahren) kleiner wird und gleichzeitig die

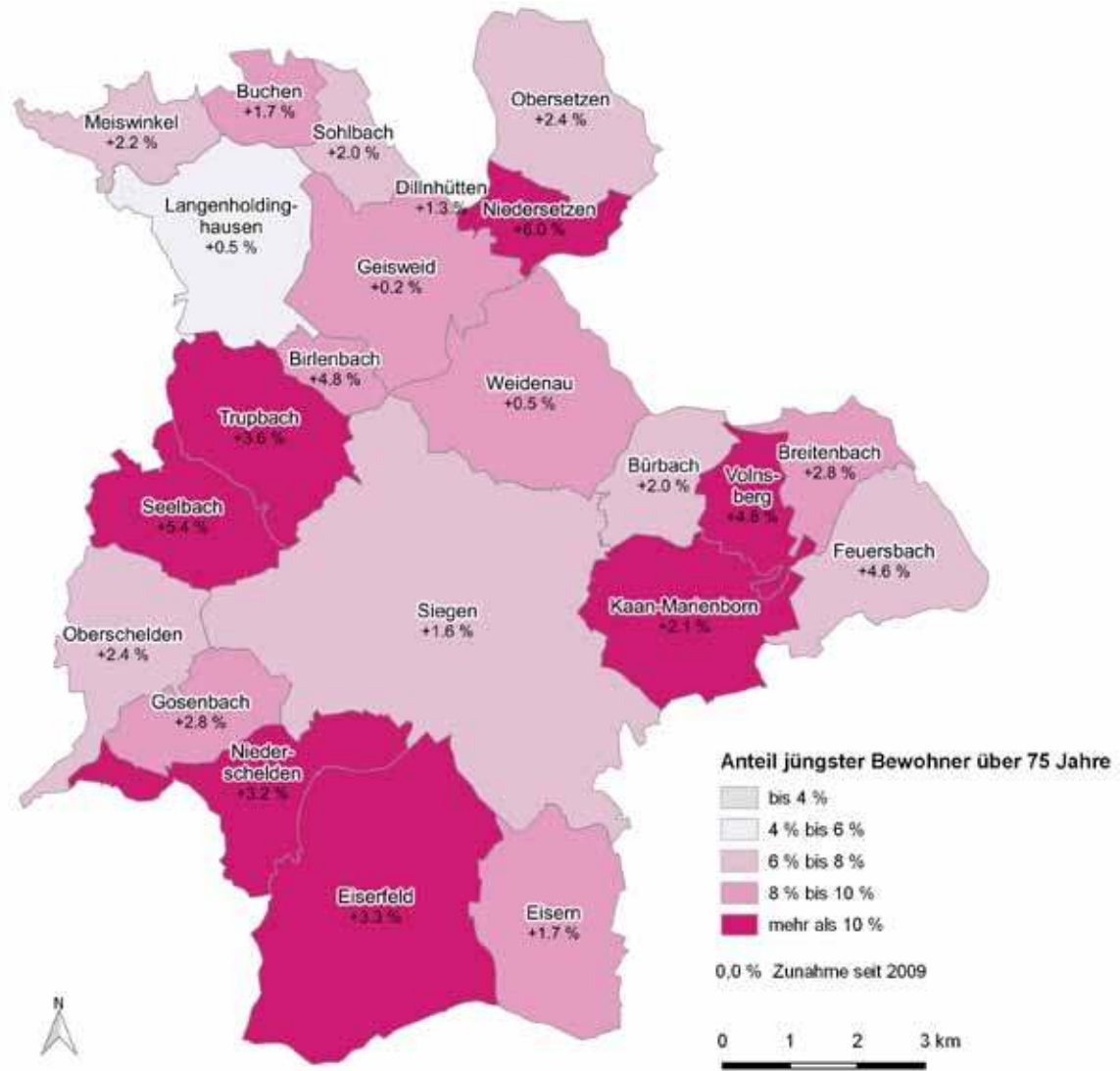
Gruppe von älteren Menschen anwächst, die zunehmend in Wohnungen statt Eigenheimen, ggf. mit optionaler Pflegemöglichkeit leben werden, muss dies bei der Ausweisung von neuen Bauflächen berücksichtigt werden. Ebenso muss berücksichtigt werden, dass immer mehr ältere Bürgerinnen und Bürger (auch alleinstehend) so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden wohnen möchten. Dies führt in Siegen dazu, dass es eine zunehmende Zahl von Gebäuden gibt, deren jüngster Bewohner älter als 75 Jahre ist (vgl. Abbildung 8). Diese Gebäude stellen ein mittelfristiges Wohnraumpotenzial dar, das es zu berücksichtigen gilt. Es bestehen in Siegen zwar keine extrem überalterten Stadtteile, auf Quartiersebene gilt es die Entwicklung vor allem in weniger gut marktgängigen Bereichen zu beobachten, um ggf. Unterstützung zum Generationswechsel anbieten zu können. Zu beachten ist ebenfalls, dass immer mehr ältere Menschen auch im letzten Lebensdrittel noch zur Veränderung ihrer Wohnsituation bereit und in der Lage

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2016



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

Abbildung 8: Anteil von Gebäuden, in denen der jüngste Bewohner über 75 Jahre alt ist

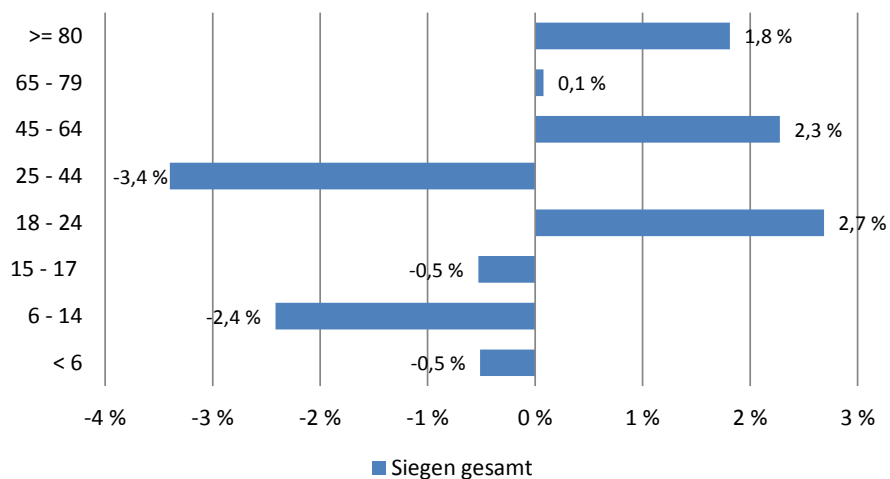


Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

sind. Dies kann sowohl durch den Umzug in barrierearme Neubauwohnungen als auch in andere Wohn-

formen wie Mehrgenerationenwohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften erfolgen.

Abbildung 9: Veränderung der Altersstruktur 2000-2016



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

### 4.2.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Das Forschungs- und Beratungsinstitut InWIS hat im Jahr 2014 die Entwicklung der Bevölkerung für Siegen bis ins Jahr 2030 prognostiziert. Ausgehend vom Basisjahr 2012 wurden verschiedene Szenarien gerechnet, den folgende Annahmen zugrunde liegen:<sup>1</sup>

- **Null-Variante:** Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Siegen ohne den Einfluss von Zu- oder Abwanderungen entwickeln würde (nur natürliche Bevölkerungsentwicklung durch Geburten/Sterbefälle).
- **Trendvariante:** Diese Variante berücksichtigt neben den Geburten und Sterbefällen das Wanderungsverhalten der Bevölkerung in den Jahren 2003 bis 2012. Mit dem genannten Referenzzeitraum schreibt die Prognose einen Trend fort, der durch Jahre geprägt ist, in denen die Fortzüge überwogen. In den Jahren 2003 bis 2012 betrug der Gesamtwanderungssaldo -2.333 Personen.
- **Optimistische Variante:** Diese Variante berücksichtigt im Unterschied zur Trendvariante bei den Wanderungen die Jahre 2005, 2009, 2011 und 2012. Dieser Referenzzeitraum zeichnet sich dadurch aus, dass in zwei Jahren (2011 und 2012) die Fortzüge überwogen und in den beiden anderen Jahren ein im Vergleich geringerer Wanderungsverlust erzielt wurde, so dass der Gesamtwanderungssaldo der vier herangezogenen Jahre damit positiv ausfiel (+218).

Neben der Null-Variante, in der durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Bevölkerungsstand in der Stadt Siegen nicht konstant gehalten werden kann (Rückgang um 8,6%), weisen auch die beiden anderen Varianten, in denen die Wanderungen der vergan-

genen Jahre berücksichtigt wurden, eine Schrumpfungstendenz auf. Während die Stadt Siegen gemäß der Trendvariante bis zum Jahr 2030 10.176 Einwohner und damit 10 Prozent ihrer Bevölkerung verliert, fallen die Verluste in der optimistischen Variante mit 4.351 Personen bzw. 4,3 Prozent geringer aus.

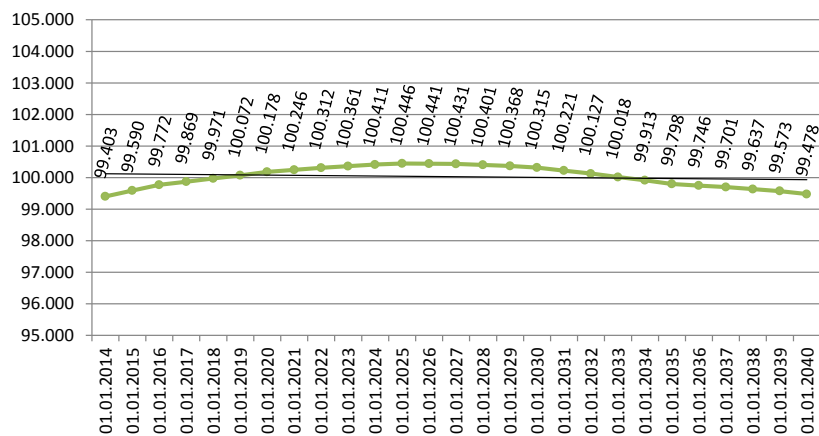
Diese Berechnungen aus dem Jahr 2013 wurden bereits kurze Zeit später von den oben skizzierten realen Entwicklungen überholt und sind somit nicht mehr ohne Weiteres anwendbar.

Die aktuellste Bevölkerungsprognose des Landes NRW (IT.NRW) aus dem Jahr 2015 geht für Siegen von folgender Entwicklung aus (siehe Abbildung 10): Es wird ausgehend vom Basisjahr 2014 zu einem Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2026 kommen, bevor ein leichter Rückgang die Personenzahl bis ins Jahr 2040 ungefähr auf den Ausgangswert zurück-sinken lässt. Nach dieser Prognose ist mit einer ganz anderen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen, als es InWIS noch vor 4 Jahren berechnet hat. (Anmerkung.: Die absoluten Zahlen der verschiedenen Prognosen sind nicht kompatibel, da die IT.NRW-Zahlen auf der Fortschreibung des Zensus 2011 beruhen, während InWIS die Daten des Einwohnermelderegisters zugrunde gelegt hat.)

In der optimistischeren Prognose von IT.NRW sind zudem die starken Zuwanderungen durch Asylbewerber seit 2015 noch nicht berücksichtigt.

Neben den quantitativen Aspekten der Bevölkerungsentwicklung wird im Wohnungsmarktkonzept auch die qualitative Veränderung betrachtet, die sich aus dem demographischen Wandel in der Stadt Siegen ergibt. Betrachtet wird die Zu- und Abnahme innerhalb der einzelnen Altersgruppen, ausgehend vom Basisjahr der Prognose 2012 bis zum Prognoseendpunkt im Jahr 2030 (vgl. Abbildung 9 auf Seite 28).

Abbildung 10: Bevölkerungsprognose 2014-2040



Quelle: IT.NRW, 2015, eigene Darstellung

Folgende Herausforderungen an den Wohnungsmarkt wurden aus dieser Entwicklung herausgearbeitet (vgl. WMK, S. 29f):

- Der demographische Wandel ist für die Stadt Siegen prägend. Der Druck durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung und der Alterungsprozess haben bereits in den vergangenen Jahren zu einer Verschiebung der Altersstruktur geführt, die sich bis 2030 weiter fortsetzen und zu einer Erhöhung des Anteils der älteren Bevölkerung führen wird.
- Es ist daher ratsam, sich noch stärker auf die Wohnpräferenzen älterer Haushalte einzustellen und attraktive Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen, die sowohl die jüngeren Senioren ansprechen aber auch den Hochaltrigen ein möglichst selbstständiges Wohnen ermöglichen.
- Die Nachfrage nach Eigenheimen wird sich durch den demographischen Wandel verschieben. Die typische Erwerbergruppe, die Familien (im Alter von 30 bis etwa 50 Jahren) mit Kindern, wird gemäß der Trendvariante kleiner. Die Nachfrage älterer Haushalte, die ggf. zum zweiten Mal Wohneigentum bilden, wird an Bedeutung gewinnen. Es sind daher in diesem Segment neue Käufergruppen anzusprechen; ggf. über einen preiswerten Einstieg ins Wohneigentum für Familien oder das barrierefreie Wohneigentum für Senioren.

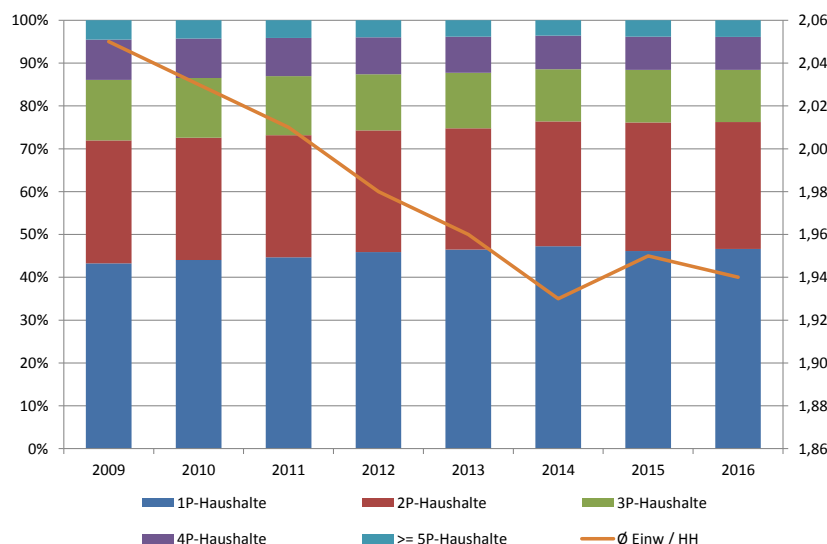
### 4.2.3 Haushaltsentwicklung/-prognose

Die Bevölkerungsentwicklung ist nicht das alleinige Kriterium für die Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfes. Mitentscheidend ist auch die Zusammensetzung der Haushalte und diese ist ebenfalls einer deutlichen Veränderung unterworfen. Charakteristisch in den letzten Jahren war bundesweit eine Verkleinerung der Haushaltsgröße bei einem gleichzeitig gestiegenen Bedarf an Wohnfläche. Es benötigen also weniger Personen mehr Fläche. Dieser Trend ist vor allem durch Veränderungen von Lebensstilen und Familienformen bedingt und wird sich aller Voraussicht nach vor allem im ländlichen Raum fortsetzen. In stärker verdichteten Regionen ist dieser Effekt aufgrund der Marktsituation abgeschwächt.

Eine Vorausschätzung der Haushaltszahl ist ebenso wie die der Bevölkerungszahl von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig, insbesondere vom Altersaufbau der Bevölkerung sowie von Lebensstilen und Familienformen, ethnischer Zusammensetzung oder der Wohnungsmarktlage (vgl. WMK, S. 30). InWIS hat auf Basis verschiedener Grundlagen (Mikrozensus, GfK, städtisches Haushaltsgenerierungsverfahren) eine Prognose für Siegen berechnet.

Es ergibt sich für Siegen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,09 Personen, die sich bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf 1,97 Personen weiter reduziert (Trend-Variante, vgl. S. 29). Die tatsächliche Entwicklung von 2009 bis 2016 (siehe Abbildung 11) zeichnet diesen Trend nach - jedoch liegt die Haushaltsgröße bereits unterhalb des Wertebereichs, der eigentlich für das Jahr 2030 angenommen wurde. Ob sich diese Entwicklung so stetig fortsetzt, ist unklar.

Abbildung 11: Entwicklung der Haushaltsgrößen 2009-2016



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen, eigene Darstellung

#### Haushaltszahl

Basierend auf der Anzahl der Personen je Haushalt ist es möglich, den Bedarf an Wohnungen zu errechnen.

### 4.3 Berechneter Bedarf für Siegen

Die Bezirksregierung Arnsberg hat für Siegen einen Wohnbauflächenbedarf von **106 Hektar errechnet**. Bei vorhandenen Reserven von 116,56 Hektar ergibt sich ein rechnerischer **Überhang von 10,56 Hektar**.

Im LEP ist allerdings die Möglichkeit verankert, die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsraum um einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von bis zu 20% zu erhöhen (vgl. LEP NRW, 2016, S. 31). Dies soll vor allem dazu dienen, den Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit Spielraum zu verschaffen, beispielsweise für Verhandlungen mit Grundstückseigentümern oder auch der Möglichkeit, im Rahmen eines Flächentausches andere Flächen als Bauland

auszuweisen, als zunächst geplant. Die Aufsichtsbehörde hat jedoch über das Siedlungsflächenmonitoring sicherzustellen, dass nur Bauflächen im Gesamtumfang des ermittelten Bedarfes realisiert werden. Dieser Flexibilitätszuschlag beträgt für Siegen 21,2 Hektar.

Es besteht daher rechnerisch aktuell nicht die Notwendigkeit, Reserven des Flächennutzungsplans dem Freiraum zuzuführen. Räumlich ergeben sich jedoch Anpassungsbedarfe gemäß der in Kapitel 1 aufgezeigten Ziele.

**Exkurs: Problemlage Wohnbauflächen-Bedarfsberechnung**

Die aktuelle Berechnung für Siegen, die die Bezirksregierung gemäß der LEP-Vorgaben auf Basis der offiziellen Bevölkerungs-Prognose von IT.NRW (2014) erstellt, ergibt für die Stadt Siegen über einen Planungszeitraum von 14 Jahren einen Wohnbauflächenbedarf von 106 ha. Mit einer neuen Bevölkerungsprognose von IT.NRW ist (laut NRW.BANK) nicht vor Ende 2018 zu rechnen.

Seit 2015 hat sich in Siegen - ebenso wie in vielen anderen Großstädten NRWs - die Einwohnerentwicklung jedoch völlig anders dargestellt als prognostiziert (vgl. Abbildung 12). Unter anderem durch den hohen Zustrom an Geflüchteten, steigende Studierendenzahlen und die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer kam es zu steigenden Bevölkerungszahlen, woraus letztlich auch ein höherer Wohnbauflächenbedarf resultiert. Die Prognose von IT.NRW sagte für 2016 99.869 EW voraus - ein Wert, der selbst laut Zensus-Fortschreibung jetzt bereits um fast 2.000 EW überschritten ist. Als Resultat gesteht die Bezirksregierung Siegen einen deutlich zu geringen Wohnbauflächenbedarf zu.

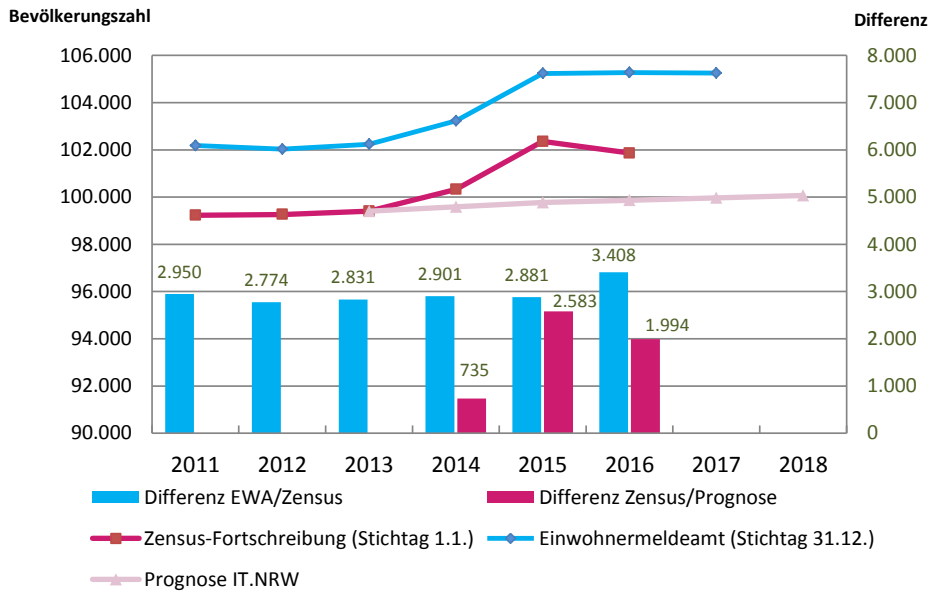
Zusätzlich zu dieser Differenz weist unser eigenes Einwohnermelderegister eine deutlich höhere Bevölkerungszahl auf als die offiziellen fortgeschriebenen Daten des Zensus von 2011.

Beispielrechnung nach der Einwohnerzahl mit Stand vom 31.12.2016 (bzw. 01.01.2017 IT.NRW):

Einwohnermelderegister	<b>105.271</b>
Zensus-Fortschreibung IT.NRW	<b>101.863</b>
Differenz	3.408 EW, dies entspricht ca. 1.750 Haushalten=WE

Durch die Umrechnung dieser Wohneinheiten in einen Flächenbedarf ergibt sich nach den Zahlen des Einwohnermelderegisters für Siegen (Kategorie „verdichtet“, also 30 WE/ha) ein **rechnerischer Mehrbedarf von ca. 58 ha!** (Richtwert: je 1.000 EW, also ca. 500 Haushalten erhöht sich der Bedarf um rund 16 ha).

**Abbildung 12: Differenzen bei Bevölkerungszahlen / Prognosen**



Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen / IT.NRW, eigene Darstellung



## 5. Strategische und methodische Instrumente der Baulandentwicklung

Im folgenden Kapitel werden Handlungsstrategien aufgezeigt, die gesamtstädtisch von großer Bedeutung sind und deren konkrete methodische Ausgestaltung

### 5.1 Grundsätze der Entwicklung

Aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen ist es notwendig, neue Wege bei der Baulandbereitstellung im Rahmen eines Baulandmanagements und einer aktiven Liegenschaftspolitik zu gehen. Verfügbarer (preiswerter) Grund und Boden ist die Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen, für die Errichtung von sozialgerechten Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum. Ohne Grundstücke können stadtentwicklungspolitische Ziele nur schwer realisiert werden.

Die Stadt muss zudem ihre Möglichkeiten zur aktiven Steuerung bei der Schaffung von Planungsrecht und dessen Umsetzung noch besser ausnutzen als bisher. Städtebauliche Planung trägt dazu bei, Grundstücke erheblich in Wert zu setzen - vor allem bei der Entwicklung von Bauland. An den planungsbedingten Bodenwertsteigerungen, also „leistungslosen“ Gewinnen der Grundstückseigentümer, sollte die Kommune partizipieren, indem die Planungs- und Erschließungskosten von diesen in angemessenem Umfang ausgeglichen werden.

Die kommunale Baulandentwicklung muss den Spagat zwischen flächenschonendem Umgang mit den vorhandenen Bodenressourcen einerseits und den Anforderungen an einen attraktiven, vielfältigen Wohnstandort andererseits meistern. Hier müssen bei der Ausweisung von Bauland in Abstimmung mit den oberen Planungsbehörden Wege gefunden werden, die beide Aspekte hinreichend berücksichtigen.

### 5.2 Handlungsmöglichkeiten der Kommune

Die Stadt hat die Aufgabe, die notwendigen **Rahmenbedingungen** zu **schaffen**, um diese Ziele zu erreichen und die Versorgungssituation zu verbessern.

Eine **bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland** auch mit bezahlbaren Grundstücken wird daher ebenso als erforderlich angesehen, wie die **Einführung von strategischen Maßnahmen**, durch die der soziale Wohnungsbau in Siegen gestärkt werden kann.

Diese Ziele können u.a. mit folgenden Handlungsansätzen erreicht werden:

zum Teil in weiterführenden Projekten ausgearbeitet werden muss.

Grundsätzliche Ziele eines effektiven Baulandmanagements müssen hierbei sein:

- eine effektivere Verzahnung von Planung und Planumsetzung,
- die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative wie qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen,
- preiswertes Wohnbauland in ausreichendem Umfang und zur richtigen Zeit für alle Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen,
- eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten und der Stadt,
- die Vermeidung von Bodenspekulation und Bevorratung durch Dritte,
- eine nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur,
- eine sorgsame Siedlungsflächenentwicklung ausgehend von den bestehenden Siedlungsbereichen vor dem Hintergrund eines sparsamen Flächenverbrauches.

#### 5.2.1 Änderung/en oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Die Bauleitplanung ist nach dem Baugesetzbuch in zwei Stufen gegliedert: Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Den für die Bürger nicht unmittelbar rechtsverbindlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne gegenüber. Der Flächennutzungsplan ist das zentrale Steuerungsinstrument für eine nachhaltige Siedlungs- und Freiflächenentwicklung. Er stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt dar. Zu den Inhalten des Flächennutzungsplans gehören im

Wesentlichen Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Industrie- und Gemeinbedarfsflächen sowie Sondergebiete. Gebiete, die nicht bebaut werden sollen - wie zum Beispiel Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen - gehören ebenso zum Flächennutzungsplan wie die wichtigsten Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen. Im Flächennutzungsplan ist vor allem die vorgesehene Art der baulichen Nutzung als bindende Vorgabe für den Inhalt von Bebauungsplänen dargestellt. Damit gibt der Flächennutzungsplan Hinweise zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben.

In § 5 Absatz 1 des Baugesetzbuches heißt es: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes muss die Kommune zwei Grundvoraussetzungen beachten:

- Die mit dem Flächennutzungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung muss sich an einer entwicklungsplanerischen Konzeption orientieren. Der Flächennutzungsplan hat strategische Bedeutung.
- Der Flächennutzungsplan ist beschränkt auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, das heißt auf einen Prognose- und Planungshorizont von 15 bis 20 Jahren.

Der wirksame FNP der Stadt Siegen datiert aus dem Jahr 1980. Es gab bisher zahlreiche Änderungsverfahren für Teilbereiche. So wurden die Wohnbauflächen zuletzt im Jahr 2006 mit umfangreichen Änderungen neu überarbeitet, insgesamt jedoch ist der Siegener Flächennutzungsplan überarbeitungsbedürftig. Die Voraussetzungen für eine Neuaufstellung nach nunmehr 38 Jahren sind günstig, da derzeit viele aktuelle funktionale Entwicklungskonzepte vorliegen. Aufgrund des erheblichen Aufwandes einer Neuaufstellung können jedoch auch weiterhin Änderungen durchgeführt werden. Die gesetzliche Neuaufstellungspflicht nach 15 Jahren wurde wieder aufgehoben.

Im gültigen FNP dargestellte Wohnbauflächen, die nach der Untersuchung nur schwer oder gar nicht zu aktivieren sind, sollten durch eine Änderung des Flächennutzungsplans einer anderen Nutzung zugeführt werden. Nicht benötigte Reserven sollten zugunsten anderer, besser geeigneter Flächen umgeplant werden.

## 5.2.2 Bebauungspläne und andere städtebauliche Satzungen

Um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in verbindliches Recht zu übertragen, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Ein Bebauungsplan enthält nach § 8 des BauGB „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“. Er setzt in der Regel die Art und das Maß der Nutzung und Bebauung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und andere Maßgaben der zulässigen Grundstücksnutzung für bestimmte räumliche Bereiche fest. Der Rat der Stadt Siegen beschließt Bebauungspläne, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht nicht.

Bebauungspläne werden in einem aufwendigen Verfahren mit einer mehrstufigen Bürger- und Behördenbeteiligung erlassen. Zum Bebauungsplanverfahren gehört auch die sogenannte Umweltprüfung, welche die erheblichen Auswirkungen einer Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft untersucht. Im Ergebnis der Umweltprüfung werden in den meisten Bebauungsplänen ausgewählte Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um die zu erwartenden negativen Auswirkungen auszugleichen. Die jüngeren §§ 13 a und 13 b des BauGB erlauben im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ zugunsten der Innenentwicklung oder neuerdings auch einer „kleinen Siedlungserweiterung“ auf bestimmte umweltbezogene Verfahrensbestandteile und -schritte zu verzichten. Die Möglichkeit des § 13a BauGB wird sehr häufig genutzt.

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen, die Festsetzungen des Planes sind für den Grundstückseigentümer rechtsverbindlich. Er ist Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen im Baugenehmigungsverfahren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes, bei dem ein Planungsvorhaben eines Vorhabenträgers in einer bestimmten Frist verwirklicht werden soll. Im Unterschied zur unbestimmten Angebotsplanung des „normalen“ Bebauungsplanes steht in dieser Variante schon fest, „wer“ (Vorhabenträger) auf Grundlage der Satzung „was“ (Vorhaben) bauen darf. Ergänzend zur Satzung werden in einem sog. Durchführungsvertrag alle Modalitäten der Planverwirklichung geregelt, für die der Vorhabenträger sämtliche Kosten, einschließlich der Planungskosten, übernimmt.

Im Wohnungsmarktkonzept wurde 2014 festgelegt, bestehende Bebauungspläne auf Nachverdichtungs-

potenziale zu untersuchen (vgl. hierzu Kapitel 3.3.2) Neben den Bebauungsplänen eröffnet das Planungsrecht auch die Möglichkeit, in bestimmten Fällen durch sonstige städtebauliche Satzungen Baurechte zu schaffen. Mit deren Hilfe kann beispielsweise die oftmals strittige Frage der Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde, in dem Bauen grundsätzlich erlaubt ist, und dem Außenbereich, in dem das Bauen prinzipiell unerwünscht ist, verbindlich geklärt werden. Mit der Abgrenzungs- oder Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile vom Außenbereich abgrenzen. Dies ist für alle Stadtteile der Stadt Siegen erfolgt; die Satzungen werden bedarfsgerecht fortgeschrieben.

Mit der Ergänzungssatzung (früher als Abrundungssatzung bezeichnet) nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen eine gesicherte Erschließung aufweisen und zudem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Entwicklungssatzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Festsetzungen von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile. In allen Fällen muss eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert bleiben.

Daneben existiert auch noch die Möglichkeit einer Außenbereichs-Bausatzung § 35 (6) BauGB, welche die Zulässigkeit der Ergänzung von hinreichend gewichtigen Wohnbereichen im Außenbereich bezweckt.

### 5.2.3 Abgrenzungskarte (Entwicklungs-/ Ergänzungssatzungen)

Im Anschluss an die Flächennutzungsplanaufstellung 1980 wurde im Jahr 1981 für jeden Stadtteil in einer sogenannten „Abgrenzungskarte“ der Innenbereich per Satzung nach § 34 (4) S.1 BauGB deklaratorisch festgelegt. Mittlerweile muss eingeräumt werden, dass die Abgrenzungen seinerzeit in einzelnen Fällen zu großzügig erfolgt sind. Umgekehrt sind jedoch auch durch neue Gebäude Erweiterungen der im Zusammenhang bebauten Ortslage entstanden. Hier besteht Anpassungsbedarf einzelner Satzungen. Bisher konnte aus Kapazitätsgründen nur für den Stadtteil Seelbach der Innenbereich neu definiert werden. Weitere Stadtteile sollen folgen.

### 5.2.4 Aktive Liegenschaftspolitik

Eine dringende Handlungsempfehlung an die Kommunen zur Verknüpfung von aktiver Liegenschafts-

politik mit der Wohnungspolitik hat die AG Aktive Liegenschaftspolitik im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen im Jahr 2015 gegeben. Eine strategische Bodenvorratspolitik und der vorhabenbezogene Zwischenerwerb werden u.a. als Maßnahmen aufgeführt, um langfristig ausreichend Bauland bereitstellen zu können (vgl. BMUB, BBSR, 2015). Wohnungs- und Bodenpolitik weisen einen untrennbaren Zusammenhang auf.

#### 5.2.4.1 Strategische Bodenvorratspolitik

Strategische Bodenvorratspolitik bedeutet, dass die Stadt kontinuierlich selbst verstärkt Flächen erwirbt, um auf ihnen Wohnbauentwicklung im Sinne ihrer wohnungspolitischen Ziele zu realisieren. Dieser Flächenerwerb muss sowohl langfristig im Hinblick auf mögliche zukünftige Baugebiete (langfristige Bodenvorratspolitik), als auch kurzfristig unmittelbar vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, das Baurecht auf bisher nicht baulich genutzten Flächen schaffen soll (s. Baulandbeschluss), erfolgen. Liegenschafts- und Stadtentwicklungspolitik müssen hierbei Hand-in-Hand arbeiten, um der Stadt auch langfristig Handlungsoptionen zu ermöglichen.

#### 5.2.4.2 Stadtwirtschaftliche Bewertung von Baulandpotenzialen

Bereits in einer Phase der Ziel- und Strategiebildung für ein strategisches Flächenmanagement kann eine Wirtschaftlichkeitsanalyse der Entwicklung von verschiedenen Baulandpotenzialen einen Beitrag leisten, um Einschätzungen zu ökonomischen Randbedingungen und zur Realisierbarkeit von Zielen der künftigen Siedlungsentwicklung vorzunehmen. Dem erwarteten Nutzen der Entwicklung können die Kosten gegenübergestellt werden (Städtebauliche Kalkulation). Auf dieser Basis wären auch Szenarien einer künftigen Stadtentwicklung transparent diskutierbar.

#### 5.2.4.3 Baulandbeschluss

Prinzip: Beteiligung privater Grundstückseigentümer an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele

Zu Beginn jeder konkreten Baulandentwicklung ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse durchzuführen, die der **Preisfindung für das werdende Bauland** dient. Beim Baulandankauf muss allen Beteiligten bekannt sein, welche preisgestaltenden Faktoren bei der Entwicklung auftreten (Transparenz). Ausgehend von einem Verkaufspreis baureifen Baulandes, der für die Schwellenhaushalte gerade noch bezahlbar ist wird ein „Anfangswert“ gesucht, der alle relevanten Para-

meter berücksichtigt. Hierzu gehören z. B.

- Erschließungskosten,
- Planungskosten,
- Kosten der Baureifmachung,
- Kosten notwendiger Infrastruktur (z. B. Kindergarten / Grundschule),
- Kosten für Eingriffs- / Ausgleichsmaßnahmen einschließlich eines notwendigen Grunderwerbes,
- Kosten der Finanzierung bis zum Endverkauf,
- Nebenkosten wie Vermessung, Notar, Grunderwerbssteuer,
- Kosten der Kampfmittelräumung / Altlastenentsorgung,
- Kosten der Entwässerung.

Der so gefundene Anfangswert dient als Basis für Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern, um vor Beginn der Baulandentwicklung einen möglichst großen Flächenanteil in städtischem Eigentum zu haben. Eine Mindestquote ist bei dieser Vorgehensweise sinnvoll.

Bei einer fairen Gestaltung des Anfangswertes (basierend auf dem zu erzielenden Verkaufspreis) profitieren sowohl Grundstückseigentümer als auch Kommune von dieser Vorgehensweise: die Stadt wird nicht mit der gesamten Baureifmachung und Erschließung über Gebühr belastet, sondern kann die diesbezüglichen Kosten durch den niedrigeren Ankaufspreis ausgleichen. Auf der anderen Seite bekommt der Eigentümer von der Stadt einen fairen Preis für ein Grundstück, das andernfalls nicht zum Bauland geworden wäre.

Grundstücke von Eigentümern, die nicht bereit sind, unter diesen plausiblen und transparenten Bedingungen der städtebaulichen Kalkulation an der Baulandentwicklung teilzuhaben, werden nicht in die Planung mit einbezogen und der Grundstückswert wird auf seinem Niveau eingefroren. Falls eine Planung unter diesen Umständen nicht mehr möglich sein sollte, wird das Projekt gestoppt.

Projekte mit großer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer werden bevorzugt realisiert.

Neue städtebauliche Planungen sollen nur dann Rechtskraft erlangen, wenn sich Eigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke infolge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen.

Beim Baugebiet „Am Zäunchen“ in Birlenbach wurde erstmals ein ähnlicher Weg beschritten, indem die Stadt Siegen zunächst die Grundstücke zu einem errechneten Einstiegspreis erworben hat, um sie anschließend zu Bauland zu entwickeln.

Um dieses Verfahren stadtweit einheitlich einzuführen und allen Beteiligten ein besonderes Maß an Planungssicherheit zu verschaffen, bedarf es eines Grundsatzbeschlusses als ganzheitlichen Ansatz der Baulandentwicklung. Bei diesem sind die Gewinnerwartungen der Eigentümer und die Bezahlbarkeit durch die Endverbraucher in Verbindung mit tragbaren Belastungen für die Allgemeinheit gleichermaßen zu berücksichtigen.

#### 5.2.4.4 Verzicht auf maximalen Wertzuwachs

Als strategisches Instrument bei der Baulandentwicklung muss die Stadt auch bereit sein, zur Steuerung der Grundstücksvergabe auf maximale Verkaufserlöse zu verzichten. Somit ist es möglich, entweder Grundstücke in einem Vergabeverfahren mit klar definierten Kriterien an private Bauherren (insbesondere Schwellenhaushalte) zu veräußern bzw. Bauträger dazu zu verpflichten, als Gegenleistung für vergünstigte Baulandpreise vorgeschriebene Anteile mit sozialem Wohnungsbau zu erbringen → **Förderquote**.

Der Verkauf von innerstädtischen Liegenschaften darf nicht mehr nur nach dem maximalen Erlös entschieden werden, sondern auf Basis eines Nutzungskonzeptes, bei dem der Kaufpreis zu einem gewissen Teil in die Entscheidung mit einfließt (z. B. 70% Konzept, 30% Preis) → **Konzeptvergabe**. Erfolgreich wurde dieses Verfahren bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke zur Errichtung von preiswertem Wohnraum im Frühjahr 2017 erprobt: es wurden für ein Grundstück in guter Lage vier Angebote abgegeben, beim Verkauf konnte ein Erlös erzielt werden, der sogar über dem Bodenrichtwert lag. Gleichzeitig zeigten sich jedoch auch die Grenzen eines solchen Verfahrens, da für zwei Grundstücke in nicht integrierten Lagen leider keine Gebote eingegangen sind.

#### Baulandmanagementmodell:

Durch einen Grundsatzbeschluss kann der Rat der Stadt Siegen eine kommunale Strategie für die Versorgung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte im Baulandbereich umsetzen.

Öffentliche Grundstücke und Immobilien:

- Vergabe nach Konzeptqualität (z. B. 30% Preis, 70% Konzept: Wohnungspolitik, Städtebau/Architektur, Energiestandard)

Private Grundstücke:

- sozialgerechte Bodenordnung: Baurecht wird erst geschaffen, wenn Grundstückseigentümer und Wohnungsbauinvestor zuvor bestimmte Auflagen akzeptiert haben. Hierzu zählt z. B. eine Mindestquote für geförderten Wohnungsbau. Weitere Auflagen können etwa die Beteiligung an Planungs- und Infrastrukturkosten betreffen. Im Kern handelt es sich dabei um die Abschöpfung einer planungsbedingten Bodenwertsteigerung.
- Anwendung nur in guten Lagen sinnvoll (Innenstadt, Giersberg, Wellersberg)

**5.2.5 Baulückenaktivierung / Wohnbauflächenkataster**

Grundsätzlich gilt, dass die Entwicklung von ungenutzten Flächen im Innenbereich ein wichtiger Baustein für die zukünftige Bereitstellung von Bauland sein muss: die Bebauung der Grundstücke würde sowohl eine stärkere und effizientere Auslastung der vorhandenen technischen Erschließung (Kanal, Strom, Gas) als auch der verkehrlichen Infrastruktur bedeuten.

Im Jahr 2016 erfolgte auf Basis der in den Jahren 2014-15 erhobenen Baulückendaten (vergleiche hierzu Abschnitt 2.1.1) eine Befragung der Eigentümer von unbebauten Grundstücken. Es wurden hierzu nur solche Flurstücke ausgewählt, die kurzfristig bebaubar sind. Dies bedeutet, dass sie zum einen baurechtlich entweder im Innenbereich nach §34 BauGB oder innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Zum anderen sollten auch keine sonstigen Entwicklungshemmnisse vorliegen, die beispielsweise durch eine unklare Erschließungssituation, die Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich von Fließgewässern, Baulasten oder Konflikte mit Arten-/ Naturschutz gegeben sein könnten. Zudem wurden städtebaulich nicht gewünschte Flächen von der Befragung ausgeklammert (z. B. in der zweiten Reihe) sowie solche, für die bereits negative Bescheide auf Bauanträge oder Bauvoranfragen ausgestellt wurden. Schlussendlich blieben so von insgesamt 3.560 Flurstücken 694 übrig.

Im Mai und Juni 2016 wurden die Eigentümer dieser Flurstücke vom Bürgermeister angeschrieben und um das Ausfüllen eines beigefügten Fragebogens gebeten (siehe Anhang). Damit sollte die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer angefragt werden, um einen Überblick

über die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Baugrundstücke zu erhalten.

Für verkaufsinteressierte Eigentümer hatte die Stadt Siegen mit dem Bauflächenkataster bereits im Juli 2015 ein neues Serviceangebot geschaffen, mit dem Grundstücksverkäufer und Kaufinteressierte vermittelt werden können. Die Eigentümer wurden daher befragt, ob sie ihr Grundstück auf der städtischen Webseite zum Verkauf anbieten würden (ebenfalls anonym).

48 % der angeschriebenen Eigentümer schickten den Fragebogen zurück, insgesamt 110 Eigentümer erklärten die Bereitschaft, ihr Grundstück zu verkaufen. Dies führte dazu, dass bis heute bereits 95 Grundstücke von Privateigentümern im Bauflächenkataster der Stadt Siegen angeboten werden konnten. 27 Grundstücke konnten bereits erfolgreich vermittelt werden (Stand 28.03.2018). Insgesamt sind dort derzeit 95 (private und städtische) Flurstücke verfügbar.

Neben der erfolgreichen kurzfristigen Aktivierung von Baugrundstücken wurde durch die Befragungsergebnisse auch eine Einschätzung der mittel- und langfristigen Verfügbarkeit von Bauflächen sowie eine Analyse der Gründe, die die Eigentümer vom Verkauf ihrer Grundstücke abhalten, möglich.

Eine wichtige Bedeutung für die Aktivierung ungenutzter Bauflächen kommt in diesem Zusammenhang der Servicestelle Bauberatung (Abteilung Bauaufsicht) der Stadt Siegen zu, auf deren Beratungsangebot bei der Eigentümerbefragung hingewiesen wurde. Hier können bauwillige Bürgerinnen und Bürger Beratung und Auskünfte aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht bekommen.

**5.2.6 Bauverpflichtungen**

Bisher wurden die Flächen des FNP im Rahmen einer Angebotsplanung mittels eines Bebauungsplans auf Kosten der Stadt zu Bauland entwickelt. Dadurch flossen sämtliche Planungsgewinne an die privaten Grundstückseigentümer. Diese bestimmen aber den Zeitpunkt des Verkaufs von Wohnbauland. So wurde zwar Baurecht, aber nicht zwangsläufig Bauland geschaffen.

Laut der o.a. Flächenanalyse befinden sich rund 150 Baulücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, die in den letzten ca. 10 Jahren beschlossen wurden. Um diese Entwicklung zukünftig zu vermeiden, ist dringend angeraten, bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie dem Verkauf städtischer Grundstücke alle Mittel auszuschöpfen, die eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei bis drei Jahren ermöglichen.

## 5.2.7 Aufbau einer Wohnungsbauleitstelle

In der Praxis von Planung und Realisierung von Bauprojekten gibt es hinsichtlich der Genehmigungs- und Umsetzungsdauer sowie der projektbegleitenden Kommunikation Optimierungsbedarf. Hier gilt es, Stolpersteine für Investoren und Bauträger aus dem Weg zu räumen, verwaltungsinterne Bearbeitungsprozesse zu beschleunigen und somit schneller neuen Wohnraum zu realisieren.

Hierzu könnte eine zentrale Wohnungsbauleitstelle dienen, die sich in anderen Städten als hilfreiches Instrument erwiesen hat und als zentrale Anlaufstelle für alle Akteure des Wohnungsmarktes fungiert.

Die Leitstelle ist über alle Bauaktivitäten informiert. Sie befördert Projektentwicklungen in verschiedenen Marktsegmenten, beschleunigt die Abstimmung zwischen Behörden/Abteilungen, aktiviert Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau, berät und moderiert. Zudem fungiert die Wohnungsbauleitstelle als Clearingstelle, d.h. sie organisiert bei schwierigen Wohnungsbauvorhaben Vermittlungsrunden, um Zielkonflikte zu lösen und Hindernisse auszuräumen. Ziel ist die Steigerung der Neubauzahlen bei gleichzeitiger Sicherung der Qualitätsansprüche an den Wohnungsbau. Wirksam kann sie jedoch nur bei einer ausreichenden personellen Ausstattung und den entsprechenden Weisungskompetenzen werden.

## 5.2.8 Förderung innovativer Wohnprojekte

In kleinem Maßstab kann auch die Förderung besonderer Wohnformen und -projekte einen Beitrag zur Diversifizierung und somit zur Attraktivierung eines Wohnungsmarktes leisten. Bereits im Wohnungsmarktkonzept wurden diese - mengenmäßig begrenzten – Nischenprodukte, wie beispielsweise Mehr-Generationen-Wohnen, Wohnprojekte für Alleinerziehende und solche für junge Menschen mit Beein-

trächtigungen, zur Umsetzung empfohlen. Im Zuge der Baulandentwicklung gilt es daher, auch Flächen für solche besonderen Angebote bereitzustellen, die z.B. als „Klimaschutzsiedlung“ oder das im Folgenden dargestellte „digitale Modellquartier“ besondere Siedlungskonzepte verfolgen bzw. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bestimmte Teilbereiche für besondere Wohnformen vorsehen.

### 5.2.8.1 Digitales Modellquartier

Aus dem Bereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften kommt die Initiative, in Kooperation mit der Universität Siegen ein „digitales Modellquartier“ zu entwickeln.

Auf einer unmittelbar verfügbaren Fläche sollen besonders nachhaltige und zukunftsgerichtete, experimentelle Wohnformen mit zugehöriger (digitaler) Infrastruktur umgesetzt werden. Geeignete Standorte aus dem Pool der Untersuchungsflächen werden derzeit noch geprüft.

Potenzielle Projektbausteine wären z.B. Smart Homes mit energieautarker Versorgung und digitaler Haustechnik, optimierte Internetanbindung mit kombinierten Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten, Smart Health, Smart Education, Smart Mobility mit autofreier Gestaltung, gemeinsamem E-Mobility-Fuhrpark etc..

Die möglichen Bausteine sollen in einem Workshop ergänzt, weiter ausgearbeitet und zu einer Projektskizze als Grundlage für mögliche Förderanträge zusammengefasst werden.

Ein solches Vorhaben eignet sich in besonderer Weise für den auch kurzfristig zu deckenden Wohnraumbedarf einer Vielzahl von Fach- und Führungskräften, der durch aktuelle Ansiedlungen technologieorientierter Unternehmen im Bereich Leimbachtal/Martinshardt ausgelöst wird.

## 5.3 Monitoring, Fortschreibung

### 5.3.1 Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung

Nach Vorgabe der Bezirksregierung (und des Landes) müssen alle Kommunen in NRW am Siedlungsflächenmonitoring teilnehmen. Hierzu muss der Flächenbestand in einem Online-Portal durch die Kommune gepflegt, d.h. in Anspruch genommene Flächen entsprechend gekennzeichnet werden. Diese Datenbasis wird von der Bezirksregierung für aktuelle Auswertungen und Berechnungen verwendet.

### 5.3.2 Wohnungsmarktbeobachtung

Zusätzlich zum Monitoring der Flächenpotenziale ist es wichtig, die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Blick zu haben, um bei absehbaren Fehlentwicklungen rechtzeitig gegensteuern zu können.

Die Stadt Siegen ist zu diesem Zweck u.a. im Jahr 2014 dem Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung beigetreten, einem Netzwerk vieler NRW-Kommunen mit Moderation der NRW.BANK. Das Ziel dieses Forums ist es, über aktuelle Themen des Wohnungsmarktes informiert zu sein und sich auf

kommunaler Ebene austauschen zu können. Expertenbeiträge und Informationen des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung sind ebenfalls Bestandteil des Forums.

Zur kommunalen Beobachtung des Wohnungsmarktes werden vorwiegend die beiden Instrumente Wohnungsmarktbericht und Wohnungsmarktbarometer verwendet. Während der Wohnungsmarktbericht in Abständen von 3-5 Jahren eine Analyse des Wohnungsmarktes und seiner Teilmärkte auf Basis von Zahlen liefert und somit als Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes anzusehen ist, handelt es sich bei dem Wohnungsmarktbarometer um eine Befragung der Experten des lokalen Wohnungsmarktes nach ihrer subjektiven Einschätzung aktueller Entwicklungen („Stimmungsbarometer“). In erster Linie dient das Barometer dazu, das „qualifizierte Bauchgefühl“ der örtlichen Akteure kennenzulernen und den „harten Daten“ der Statistik gegenüberzustellen. Das ist wichtig, weil zwischen der Problemsicht der Akteure und der tatsächlichen Marktlage manchmal eine Diskrepanz besteht. Auf der anderen Seite kann die Experteneinschätzung bei der Interpretation unklarer statistischer Befunde helfen. Die erste Expertenbefragung wurde in Siegen Anfang 2018 durchgeführt und die Ergebnisse in einem Kurzbericht zusammengefasst. Ein Wohnungsmarktbericht für Siegen soll nach Vorliegen einer aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sowie der Beschaffung aussagekräftiger Wohnungsmarktdaten anschließend bearbeitet werden.

### 5.3.3 Fortschreibung des Baulandkonzeptes

Dieses Baulandkonzept ist in Abhängigkeit von den durch die Bezirksregierung bereitgestellten Prognosedaten auf einen Planungshorizont bis zum Jahr 2032 ausgerichtet. Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung trägt wesentlich zur Erkennung von Fehlentwicklungen bei. Zudem werden vom statistischen Dienst des Landes IT.NRW Bevölkerungsdaten und - in größeren Abständen - Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung veröffentlicht. Sollten diese aktuellen Zahlen so deutlich von den Annahmen des Jahres 2018 abweichen, dass Handlungsbedarf gesehen wird, müsste ein Baulandkonzept gegebenenfalls auch vor Ende des Planungshorizontes 2032 angepasst werden.

## 6. Untersuchungsflächen

### 6.1 Strukturanalyse der Stadtteile

Die 23 Stadtteile der Universitätsstadt Siegen verfügen über unterschiedliche Qualitäten, die eine differenzierte Wohnstandortentwicklung erfordern. Je nach infrastruktureller Ausstattung bietet sich nicht jeder Standort für jede Zielgruppe an. Im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Siegen<sup>1</sup> wurden die kleinräumigen Wohnstandortqualitäten auf Quartiersebene im Jahr 2014 bereits untersucht. Berücksichtigte Untersuchungskategorien waren hier:

- Die **Analyse des Wohnumfeldes** unter Berücksichtigung der Siedlungsdichte, der Bebauungsart, des Modernisierungszustandes der umliegenden Wohnbebauung und ggf. von Gewerbe- und Industrieansiedlungen.
- Eine Einschätzung wichtiger **sozialstruktureller Merkmale** in den Quartieren (Einkommen, Empfänger von Hilfen zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenquoten, Altersstrukturen).
- **Verkehrliche Anbindung** (ÖPNV, MIV) innerhalb der jeweiligen Analyseregion sowie die Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Wichtig ist hierbei die Anbindung an zentrale Versorgungszentren.
- Die Erfassung der **infrastrukturellen Ausstattung** (Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Angebote, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen, etc.).
- Beurteilung möglicher **Belastungen und Beeinträchtigungen**, die auf die Quartiere einwirken und eine Vermarktung erschweren können (z. B. Lärmemissionen aufgrund großer Verkehrsachsen).

Anhand objektiver Bewertungskriterien wurde hier versucht, die Stärken und Schwächen eines Wohnquartiers in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Es wurden hierfür aus den 23 Stadt- und Ortsteilen insgesamt 13 Quartiere zusammengefasst (einzelne kleinere Stadtteile in den Randlagen wurden hierbei zusammen untersucht).

Diese Bewertungen aus dem Wohnungsmarktkonzept fließen ebenso in die Einschätzung der Entwicklungsperspektive aller Stadtteile mit ein wie aktuelle demographische Kenndaten. Diese wurden für jeden Stadtteil aufbereitet und steckbriefartig zusammengefasst.

Die hieraus erkennbare Entwicklung der Stadtteile beeinflusst zusätzlich die jeweiligen Handlungsvorschläge für die Entwicklung der Untersuchungsflächen.

Im Folgenden sind Steckbriefe aller 23 Siegener Stadtteile aufgeführt, in denen Diagramme mit kurzen Erläuterungen zu relevanten Kennzahlen von Infrastruktur, Demographie und Bauland dargestellt sind.

Folgende Hinweise sind zum besseren Verständnis der vorliegenden Daten zu beachten:

- Die einführenden Quartiersbewertungen sind dem Wohnungsmarktkonzept von 2014 entnommen und stellen eine Einschätzung des Fachbüros zu den Themen Städtebauliche Charakterisierung, Sozialstruktur, Verkehrliche Anbindung, Infrastrukturelle Ausstattung sowie zu Belastungen und Beeinträchtigungen dar. Einzelheiten zu den Bewertungen sind dem Wohnungsmarktkonzept zu entnehmen.
- In den Diagrammen sind jeweils die Datenreihen des jeweiligen Stadtteils (magenta) sowie zum Vergleich die der Gesamtstadt Siegen (blau) enthalten.
- Erläuterungen und Quellenangaben zu den zugrunde liegenden Daten finden sich im Anhang. Es handelt sich jedoch überwiegend um eigene Auswertungen des Einwohnermelderegisters der Stadt Siegen, die von der Statistikstelle erstellt wurden.
- Es liegen nicht für alle Daten identische Zeitreihen vor. Wanderungsbewegungen sind beispielweise erst ab 2009 verfügbar, dafür aber bis 2017. Dies ist beim Vergleich der Daten, insbesondere bei den Angaben zur absoluten Bevölkerungsentwicklung und zur Wanderung zu beachten.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Die Angabe dieses Wertes erfolgt aus mehreren Gründen. Ein hoher prozentualer Anteil derartiger Gebäuden bzw. ein deutlicher Anstieg dieses Anteils weist zum einen darauf hin, dass es sich um einen Stadtteil mit zunehmender Überalterung handelt. Zum anderen ist er ein Indiz dafür, dass ein Generationenwechsel bei Bestandsgebäuden bereits stattfindet, diese



Gebäude also ein kurz- bis mittelfristiges Wohnraum-potenzial darstellen. Dies muss bei der Ausweisung neuer Bauflächen, insbesondere in Lagen mit mittlerer oder geringer Nachfrage, berücksichtigt werden.

#### Berechnung der realisierbaren Wohneinheiten (WE)

Für die Berechnung der Wohneinheiten (WE) je Fläche bzw. Stadtteil wurde jeweils die Nettofläche zugrunde gelegt, d.h. die gesamte beplanbare Fläche abzüglich eines Anteils von 30 % für die zu erwartenden Erschließungsflächen.

## **6.2 Untersuchungsergebnisse der Einzelflächen**

Auf die beschreibende Analyse eines Stadtteils folgen jeweils die Ergebnisse der dort untersuchten Flächen. Die einzelnen Ergebnisse des Eignungstests sowie die sich aus diesen einzelnen Angaben ergebende Gesamtbewertung sind für jede Untersuchungsfläche übersichtlich in einem Steckbrief zusammengestellt. Hier finden sich neben einer Beschreibung der Örtlichkeit auch weitere Angaben zur baurechtlichen Situa-

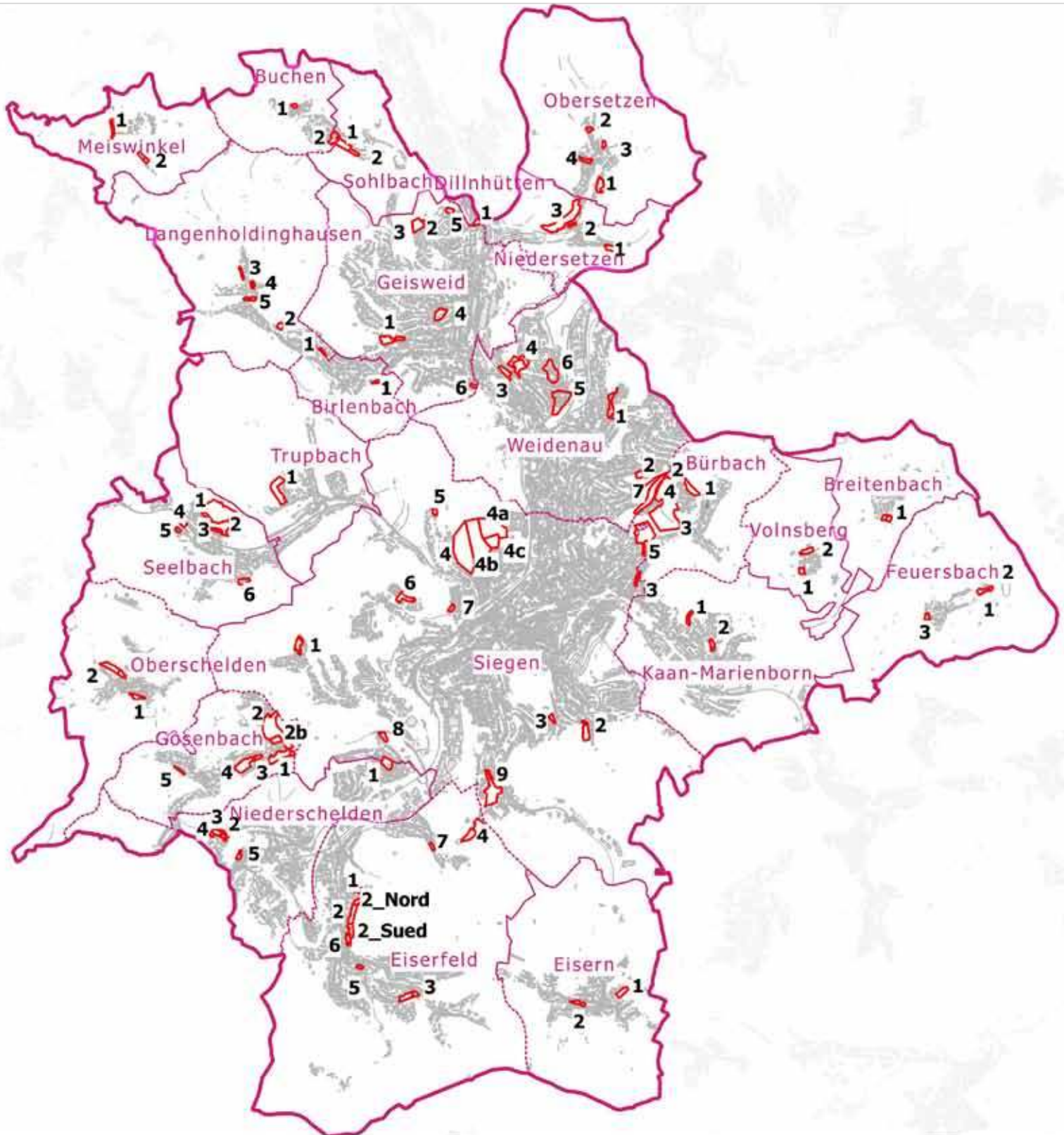
Die aufgeführten Angaben sind auf Basis der angenommenen Anteile von Ein-/Mehrfamilienhausbebauung der jeweiligen Stadtteile berechnet, es handelt sich also um rechnerische Werte, die unter Umständen nicht die tatsächlich realisierbare Bebauung wiedergeben. Diese Ermittlung hätte für jede Untersuchungsfläche die Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes verlangt, was im Rahmen dieses Konzeptes nicht zu leisten war.

tion sowie zu Erkenntnissen des Wohnungsmarktes und ggf. bekannten Hemmnissen, die eine Realisierung der jeweiligen Fläche erschweren könnten (vgl. Kapitel 2.3).

Der Steckbrief schließt mit einer Handlungsempfehlung ab, die alle vorliegenden Bewertungen berücksichtigt und Empfehlungen zum zukünftigen Umgang mit der einzelnen Fläche gibt.

# Flächenteil

Abbildung 13: Lage der Untersuchungsflächen



Die Sortierung erfolgt hierbei räumlich in Anlehnung an die Abgrenzungen der Stadtbezirke wie folgt:

**Tabelle 18: Reihenfolge der Stadtteile**

Bezirk	Gemarkung	Seite
Siegen-Geisweid	Meiswinkel	44
	Buchen	50
	Sohlbach	56
	Geisweid	62
	Langenholdinghausen	76
	Birlenbach	88
	Dillnhütten	92
	Niedersetzen	96
	Obersetzen	104
	Siegen-Weidenau	Weidenau
Siegen-Ost	Bürbach	130
	Kaan-Marienborn	142
	Volnsberg	150
	Breitenbach	156
	Feuersbach	160
Siegen-West	Seelbach	168
	Trupbach	182
Siegen-Mitte	Siegen	186
Siegen-Eiserfeld	Oberschelden	212
	Gosenbach	218
	Niederschelden	232
	Eiserfeld	244
	Eisern	264

Zu beachten ist hierbei, dass innerhalb der Gemarkung Siegen keine Aufteilung der Flächensteckbriefe erfolgt. Alle Untersuchungsergebnisse dieser Gemarkung sind unter „Siegen“ zu finden!



**Meiswinkel**

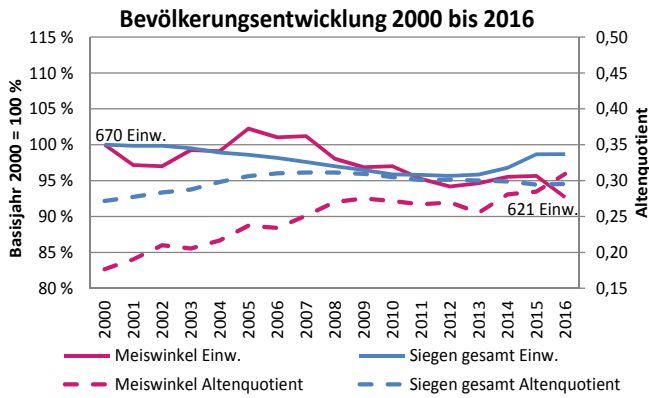
Meiswinkel ist der am weitesten von der Innenstadt-entfernt gelegene Stadtteil (8,7 km). Eine Kindertagesstätte ist die einzige soziale Infrastruktur vor Ort, Versorgungsmöglichkeiten gibt es keine. Die Quartiersanalyse ergab eine leicht überdurchschnittliche (Standardgewichtung) bis durchschnittliche (Schwerpunkt Infrastruktur) Bewertung der Wohnqualität.

Infrastrukturausstattung Meiswinkel	
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Trotz eines deutlichen Bevölkerungsverlustes sind die demographischen Merkmale des Stadtteils Meiswinkel mit der Entwicklung der Gesamtstadt vergleichbar. Die Einwohnerzahl hat sich in den letzten 17 Jahren um 7,3% (absolut 49 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 621 Einwohner.

Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-



64 Jahre) verläuft nahezu parallel zur Gesamtstadt. Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat von 2000 bis 2016 um 3,7 % zugenommen und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

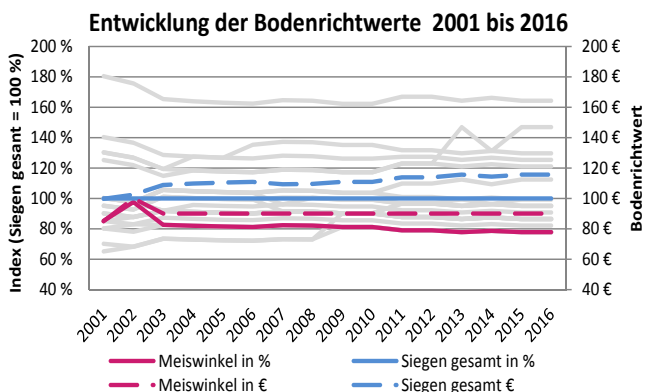
Von 2009 bis 2016 ist der Anteil von 4,3% auf 6,5% angestiegen und liegt somit absolut unter der Entwicklung der Gesamtstadt. Jedoch ist der Anstieg mit 2,2 % im Vergleich zur Gesamtstadt (1,7 %) deutlich höher.

#### Wohnbauflächenpotenziale

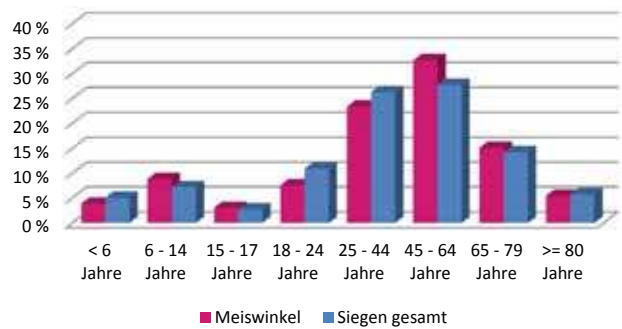
Meiswinkel verfügt über 21 unbebaute Grundstücke, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 1,53 ha). Diese stehen dem Markt kurzfristig nicht zur Verfügung, so dass Bauwillige derzeit keine Baugrundstücke erwerben können. Mittel- bis langfristig muss diese Reserve jedoch berücksichtigt werden, so dass rechnerisch ca. 30 WE im Einfamilienhausbereich und 8 WE im Mehrfamilienhausbereich auf diesen Flächen errichtet werden können. Die beiden Untersuchungsflächen sind im wirksamen FNP als Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt.

#### Bodenrichtwerte

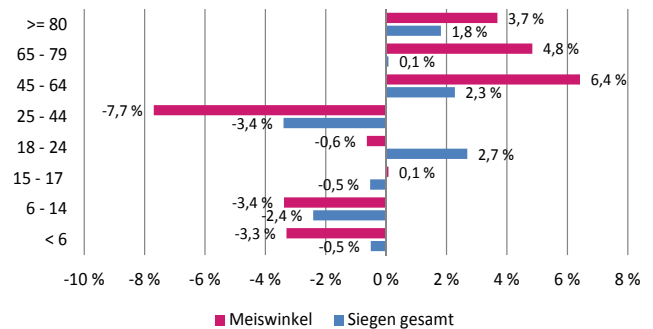
Bei den Bodenrichtwerten ist keinerlei Veränderung zu verzeichnen, der Wert liegt stabil bei 90 €/m<sup>2</sup>. Dies ist vor allem darauf zurück zu führen, dass kaum Verkaufsfälle zu verzeichnen waren.



### Einwohner nach Altersgruppen



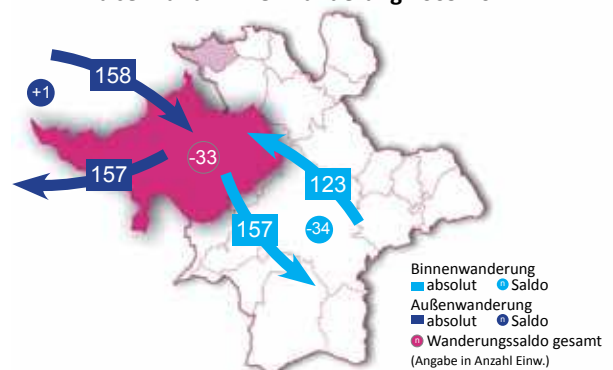
### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



### Wanderungsbewegungen

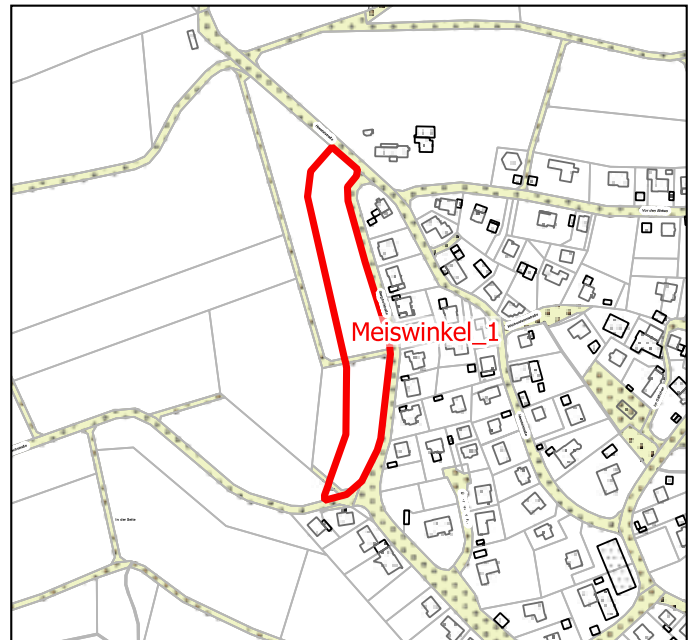
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Meiswinkel folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 157 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 123 Personen, was einem Saldo von -34 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 158 Personen nach Meiswinkel gezogen, 157 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von +1 bedeutet. Absolut hat Meiswinkel 33 Einwohner verloren.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.81 ha
Anteil städtische Fläche:	3 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (5132 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (4303 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (329 m)
Grundschule:	ungünstig (4578 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (4628 m)
Allgemeinmediziner:	ungünstig (5244 m)
Apotheke:	ungünstig (5328 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	403 m (Bus)	
	5482 m (Bahn)	
Erschließung Kanal:	gut	nicht im ZAP~
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	16   4
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

~ ZAP = Zentraler Abwasserplan

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel
	Lärmimmissionen Sportplatz.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

Bemerkung
Einseitige Erschließung bereits hergestellt, Vervollständigung der Bebauung auf zweiter Seite daher sinnvoll.

Eignung *	Gut geeignet

Priorität **	Mittlere Priorität

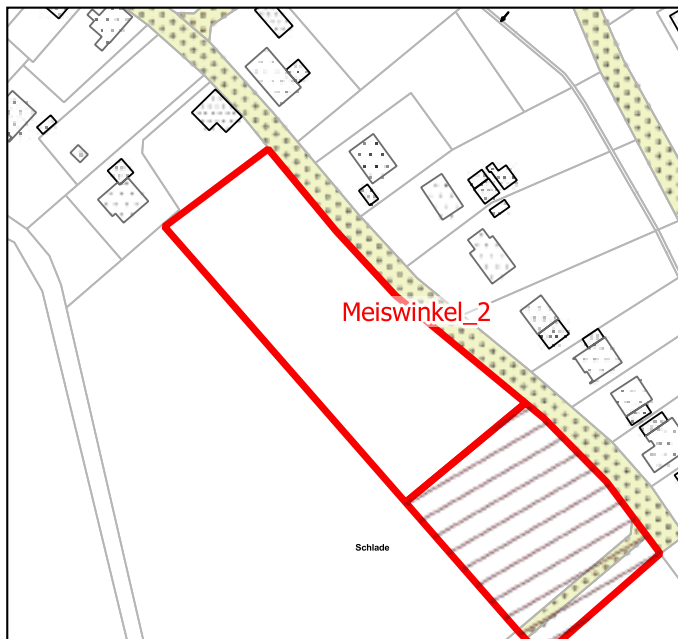
\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3

\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.52 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland (LW)

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (4609 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (3921 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (230 m)
Grundschule:	ungünstig (4043 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (4083 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (4721 m)
Apotheke:	mittel (4806 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	146 m (Bus) / 4968 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel nicht im ZAP
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Gemischte Bauflächen (M)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	10   3
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Lückenschluss, vorhandene Teilerschließung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen Holdinghauser Straße.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Landw. Nutzung (Schafe, Ziegen)	

Bemerkung
Nur nordwestliche Teilfläche entwickeln, südöstlichen Teil umplanen in Fläche für die Landwirtschaft.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



### Buchen

Buchen liegt in der nordwestlichen Peripherie Siegens und verfügt über eine überdurchschnittliche Sozialstruktur und städtebauliche Bewertung. Belastungen und Beeinträchtigungen gibt es keine. Die verkehrliche Anbindung ist ebenso unterdurchschnittlich wie die infrastrukturelle Ausstattung, die weder im medizinischen noch im sozialen Bereich vorhanden ist. Die nächsten Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich in Geisweid.

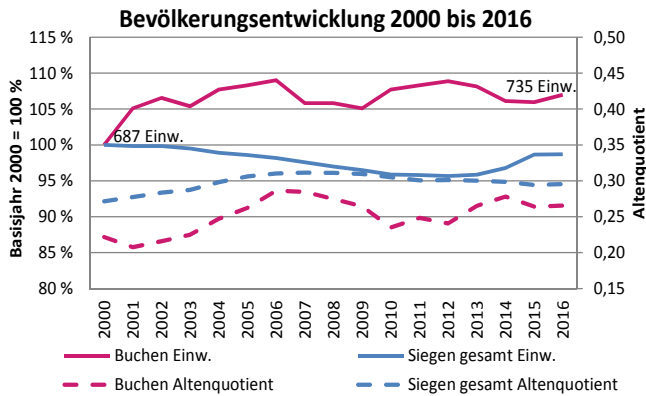
Insgesamt ergibt sich eine leicht überdurchschnittliche Gesamtbewertung, beim Schwerpunkt Infrastruktur eine leicht unterdurchschnittliche.

### Infrastrukturausstattung Buchen

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	- (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

### Bevölkerungsentwicklung

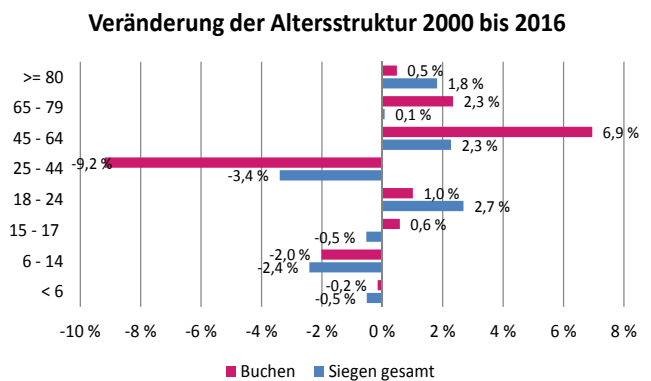
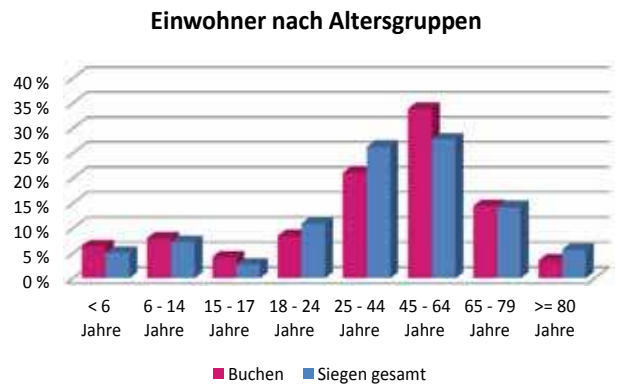
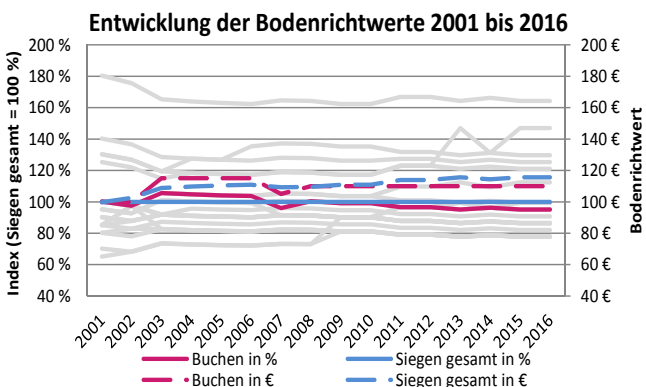
Die demografische Entwicklung Buchens zeigt, dass es sich aktuell um einen attraktiven Wohnstandort handelt. Im Gegensatz zur Gesamtstadt sind in Buchen die Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten 17 Jahre um 6,99% (absolut 48 Personen) gestiegen. Hier leben zurzeit 735 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-



64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt. Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren 0,5% erhöht und liegt somit deutlich unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

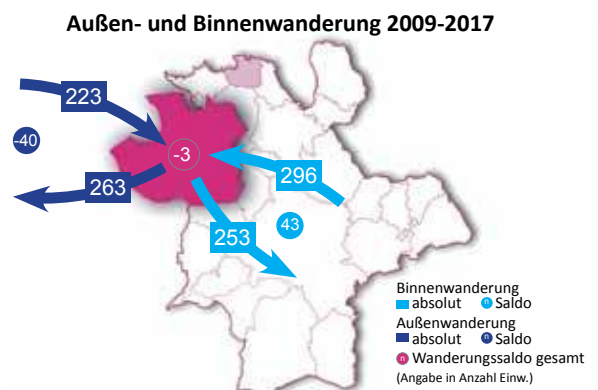
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil von 4,3% auf 6,5% angestiegen und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

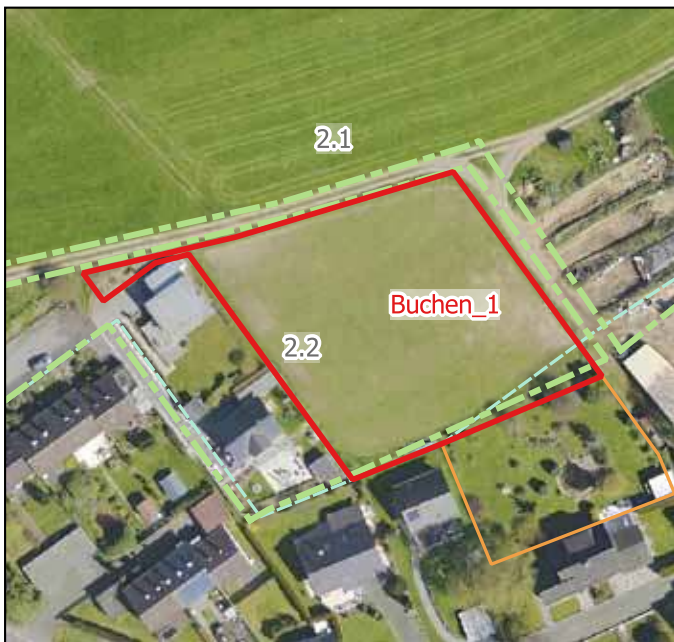
**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Buchen sind derzeit 13 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 1 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,2 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 25 WE im Einfamilienhausbereich und 7 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden. Bei der Fläche Buchen\_2 handelt es sich um eine Entwicklungsfläche, die bisher im FNP nicht für Wohnen vorgesehen ist.



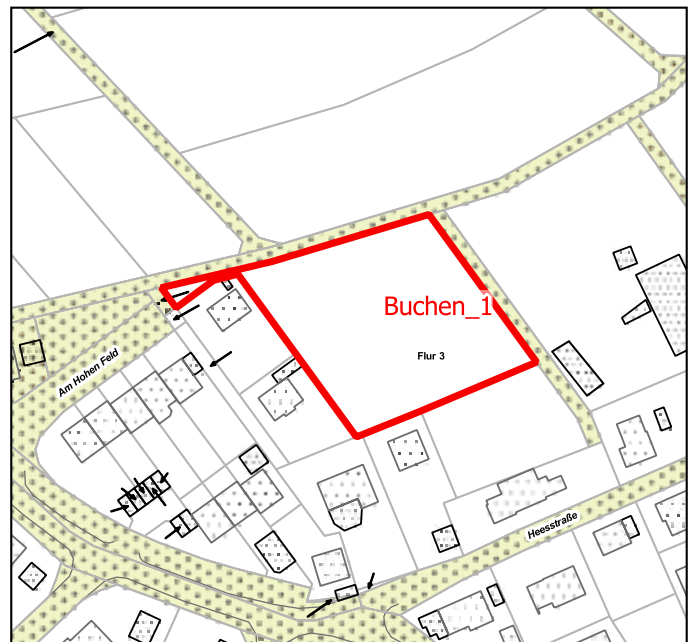
**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 110 €/m<sup>2</sup> stadtweit im unteren Drittel, eine Entwicklung findet quasi nicht statt.

**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Buchen folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 253 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 296 Personen, was einem Saldo von 43 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 223 Personen nach Buchen gezogen, 263 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -40 bedeutet. Absolut hat Buchen 3 Einwohner verloren.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.3 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/LW
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (3360 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1832 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (1196 m)
Grundschule:	ungünstig (2786 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3484 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (3408 m)
Apotheke:	mittel (3524 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	186 m (Bus)
	3575 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung oder B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	6   2
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Lückenschluss

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
2. Reihe/Erschließung/LW-Immissionen	

**Bemerkung**

In der dörflichen Gemengelage ist ein Heranrücken der Wohnbebauung an einen landw. Betrieb nicht zu empfehlen.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

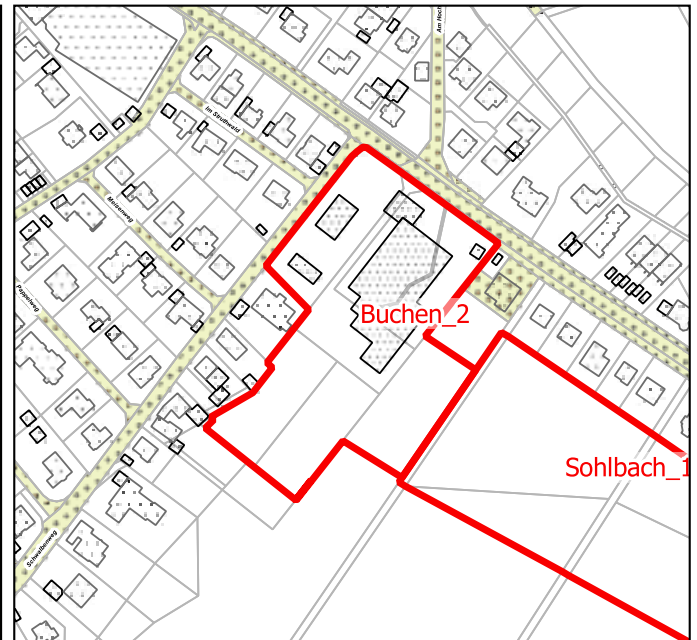
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.44 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	bebaut
Nutzung:	Gewerbebetrieb aufgegeben

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2677 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1277 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (500 m)
Grundschule:	ungünstig (2099 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2927 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2717 m)
Apotheke:	mittel (2842 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	157 m (Bus)	2883 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel	größtenteils im ZAP
Anmerkung Kanal:	teilweise verrohrtes Gewässer Struthseifen im Planbereich	
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Gewerbegeb. (GE) /Landw. /SAN
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 001 Struthwald
ggf. Festsetzung im BPlan:	Gewerbegebiet
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan Nr. 348 Strutfeld
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	40/100/105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	29   8
Bebauungsvorschlag:	EFH/DHH/RH; 2 Bauabschnitte

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig verrohrter Bach Struthseifen
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	ungünstig Gewässer Struthseifen beachten

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	ungünstig Geländehistorie: Metall- und Kunststoffverarbeitende Unternehmungen; Altlastenverdacht, daher ist die Altlastensituation zu klären
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Standortaufbereitung nötig	

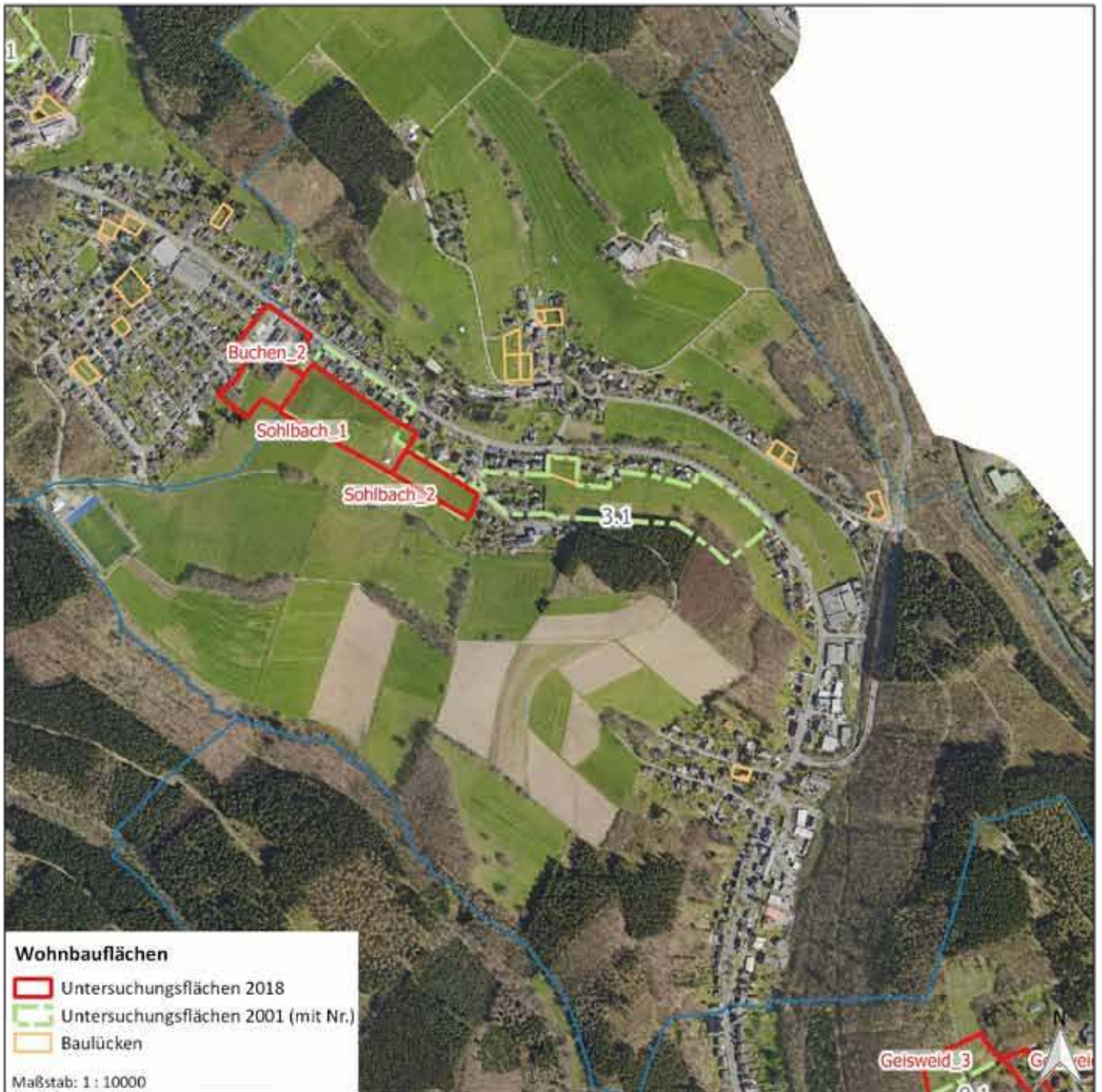
Bemerkung
Zusammen mit Sohlbach_1 kann bedarfsorientiert ein Baugebiet mit ca. 24 WE entwickelt und so die Gemengelage mit produzierendem Gewerbe aufgelöst werden. Laufendes Bplan-Verfahren Nr. 348

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Sohlbach**

Der langgestreckte Stadtteil Sohlbach zieht sich entlang der Gutenbergstraße von Geisweid im Süden bis nach Buchen im Nordwesten. Sohlbach verfügt über eine überdurchschnittliche Sozialstruktur und städtebauliche Bewertung. Belastungen und Beeinträchtigungen gibt es keine. Die verkehrliche Anbindung ist ebenso unterdurchschnittlich wie die infrastrukturelle Ausstattung, hier ist lediglich eine KiTa vorhanden. Die nächsten Nahversorgungsmöglichkeiten finden sich in Geisweid.

Insgesamt ergibt sich eine leicht überdurchschnittliche Gesamtbewertung, beim Schwerpunkt Infrastruktur eine leicht unterdurchschnittliche.

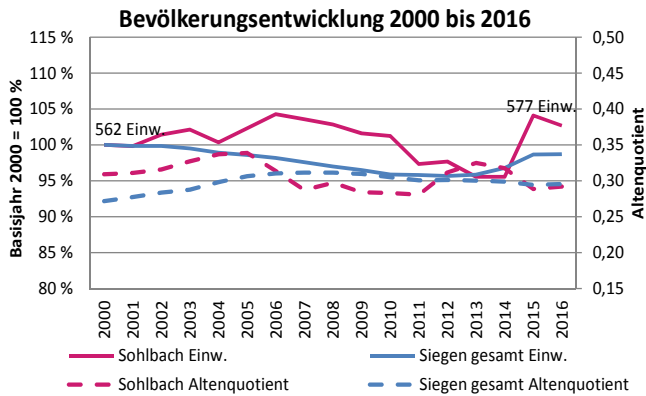
Infrastrukturausstattung Sohlbach	
Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografischen Merkmale des Stadtteils Sohlbach lassen den Schluss zu, dass sich ein mit der Gesamtstadt vergleichbarer Prozess vollzieht. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 12 Jahre um 2,6% (absolut 15 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 547 Einwohner.

Der sprunghafte Verlauf der Bevölkerungskurve resultiert aus der vergleichsweise niedrigen





Gesamtzahl der Einwohner, wodurch sich Ausreißer sowohl bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen (Geburten- und Sterbefälle) als auch Wanderungsbewegungen sehr viel deutlicher ablesen lassen. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt.

Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 3,2% erhöht und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

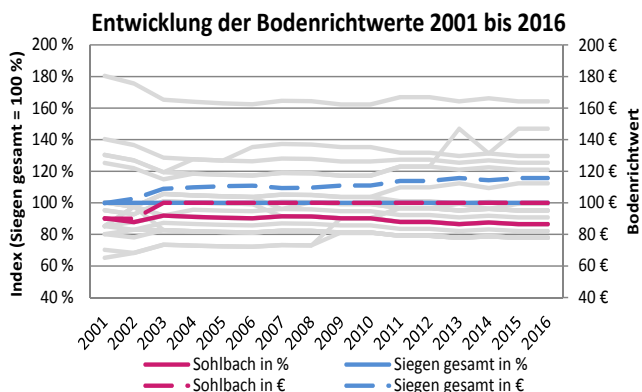
#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist von 5,65% auf 7,65% angestiegen und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

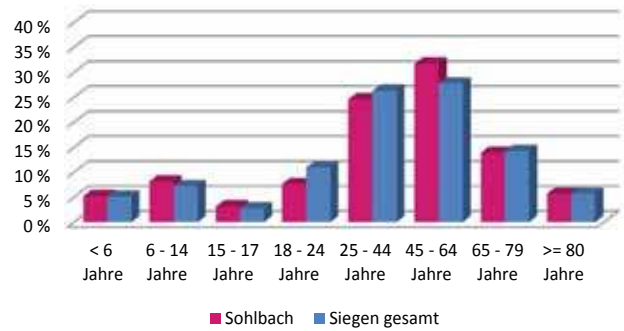
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Sohlbach sind derzeit 15 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 0,8 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 1,8 ha.

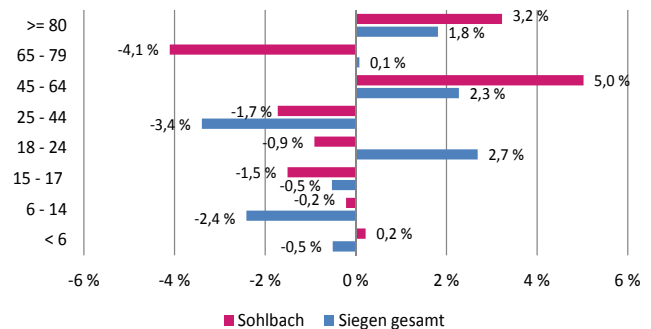
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 52 WE im Einfamilienhausbereich und 14 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden können.



### Einwohner nach Altersgruppen



### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



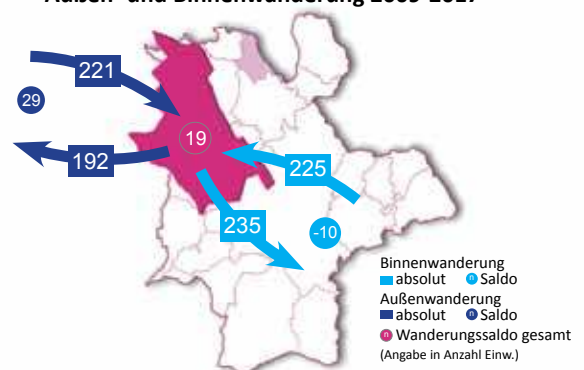
### Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen seit 2003 mit 100 €/m<sup>2</sup> stadtwweit im unteren Drittel (Index 85), eine Entwicklung findet quasi nicht statt.

### Wanderungsbewegungen

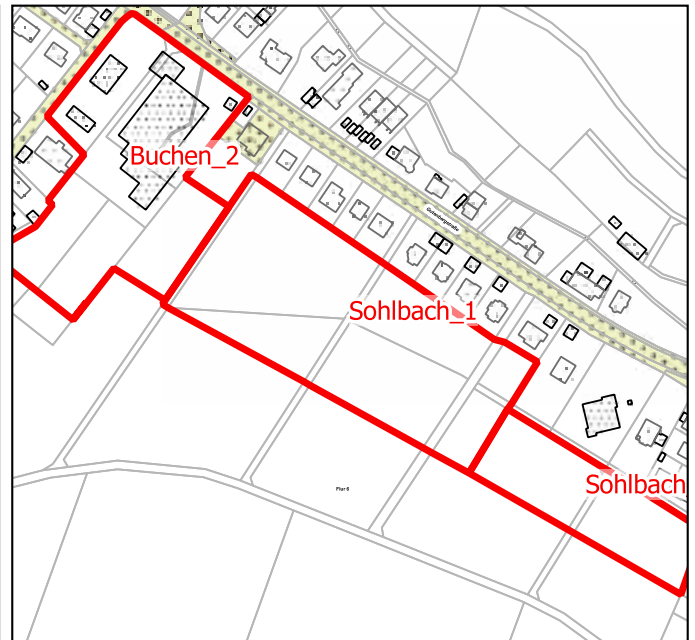
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Sohlbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 235 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 225 Personen, was einem Saldo von -10 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 221 Personen nach Sohlbach gezogen, 192 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 29 bedeutet. Absolut hat Sohlbach 19 Einwohner gewonnen.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.76 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2516 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1158 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (334 m)
Grundschule:	ungünstig (1941 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2813 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2556 m)
Apotheke:	mittel (2684 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	88 m (Bus)
	2721 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	s. B'Plan 348
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan Nr. 348 Strutfeld
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	35   10
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	Hanglage mit Sichtbeziehungen ins Sohlbachtal
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

**Bemerkung**

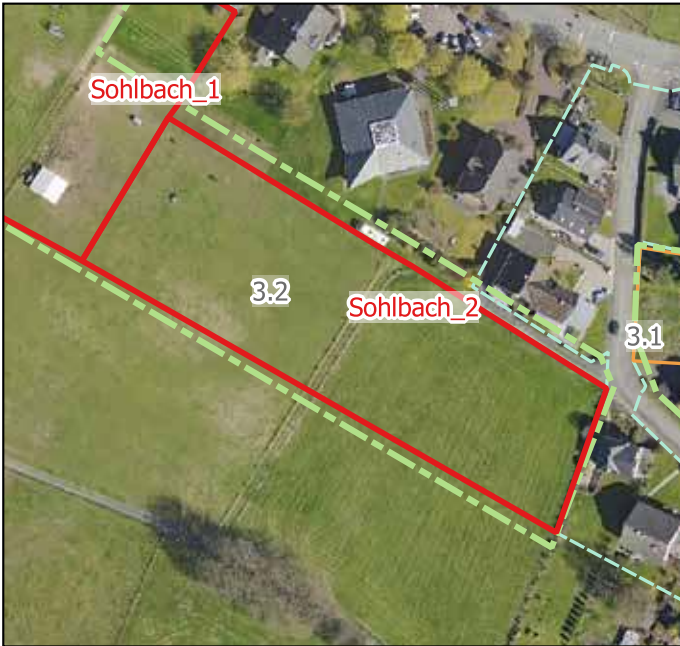
Zusammen mit Buchen\_2 kann bedarfsorientiert ein Baugebiet entwickelt werden. Hierbei sollte der südöstliche Teil der Fläche als Reserve behalten bleiben. Laufendes Bplan-Verfahren Nr. 348

Eignung *	Gut geeignet

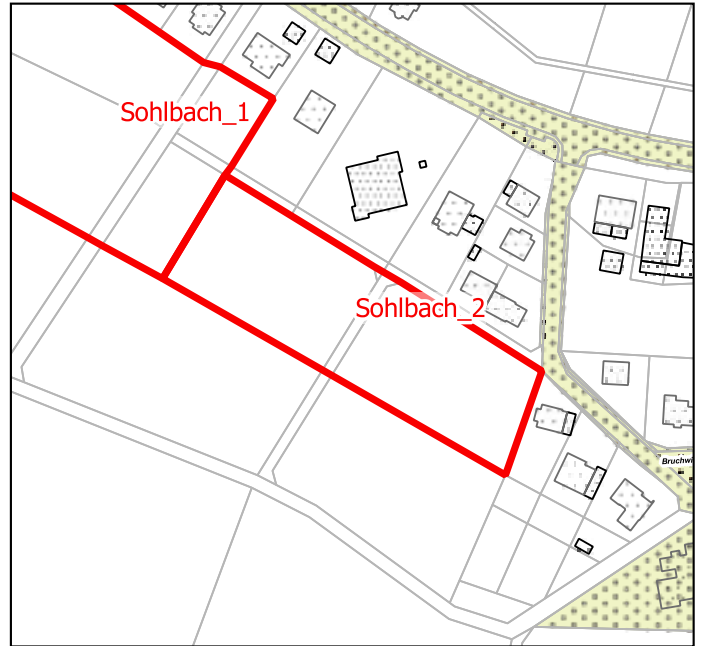
Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.6 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2343 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1051 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (156 m)
Grundschule:	ungünstig (1770 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2692 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2383 m)
Apotheke:	mittel (2515 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	125 m (Bus) 2547 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut s. ZAP
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	12   3
Bebauungsvorschlag:	EFH
* ++ überdurchschnittlich   + leicht überdurchschnittlich o durchschnittlich   - leicht unterdurchschnittlich -- unterdurchschnittlich   k.A. keine Angabe	

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel Grundwasserspiegel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

**Bemerkung**

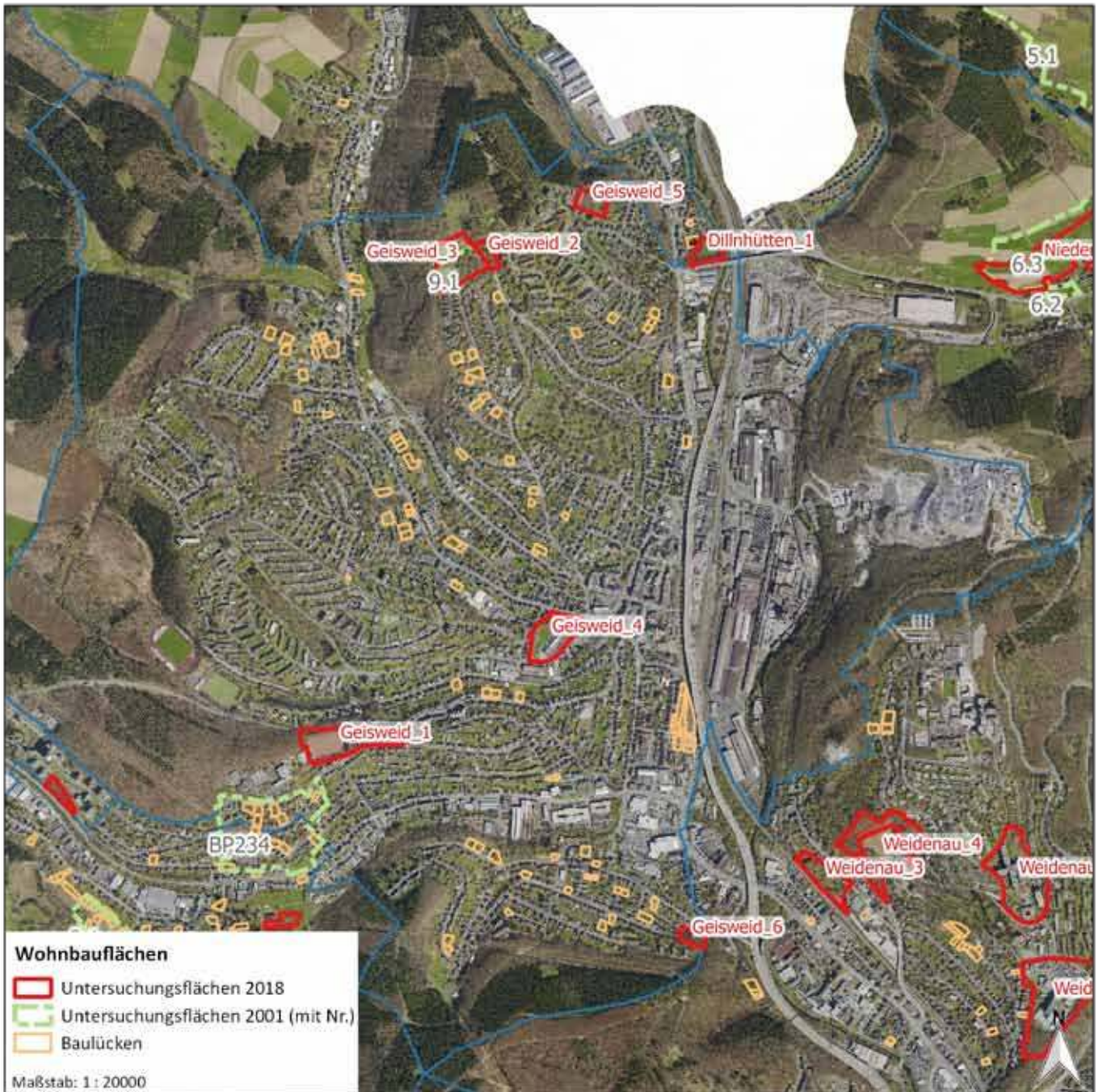
Bei Umsetzung der Flächen Sohlbach\_1 und Buchen\_2 sollte diese Fläche als Reserve erhalten bleiben.

**Eignung \*** Gut geeignet

**Priorität \*\*** Niedrige Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



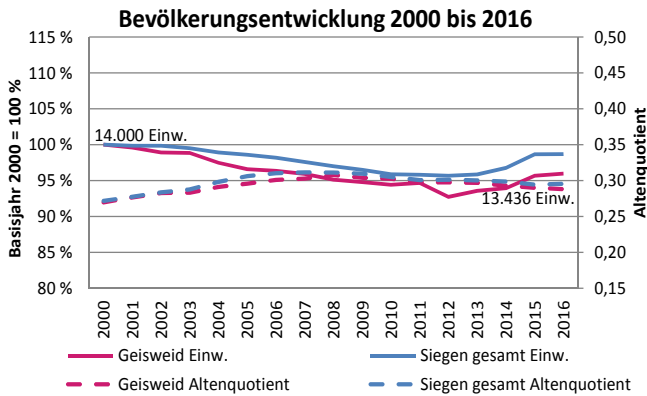
**Geisweid**

Die vielgestaltigen Wohnplätze in Geisweid führen zu einer Gesamtbewertung, die räumlich sehr differenziert zu betrachten ist. Städtebaulich führen die verstärkt vorhandenen mehrgeschossigen Bauten zu einer unterdurchschnittlichen Bewertung. Die soziodemographische Struktur des Stadtteils ergibt ebenso wie die vorhandenen Belastungen und Beeinträchtigungen (Verkehr, Gewerbe) eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung. Bei der verkehrlichen Anbindung sowie der infrastrukturellen Ausstattung wird Geisweid hingegen leicht überdurchschnittlich bewertet. Die Gesamtbewertung ist somit durchschnittlich bzw. leicht überdurchschnittlich (Schwerpunkt Infrastruktur).

Infrastrukturausstattung Geisweid	
Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Geisweid weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 16 Jahre um 4,03% (absolut 564 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 13.436 Einwohner, seit 2012 ist eine leichte Trendumkehr erkennbar. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen



Bevölkerung (15-64 Jahre) nahezu parallel zur Gesamtstadt.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 2,0% erhöht und verläuft somit ebenfalls parallel zur Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,92% auf 8,12% angestiegen und weist eine nahezu parallele Entwicklung zur Gesamtstadt auf.

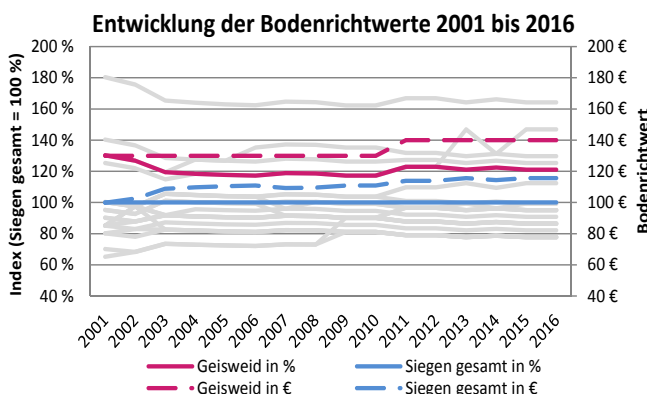
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Geisweid sind derzeit 125 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 8,1 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 1,27 ha netto.

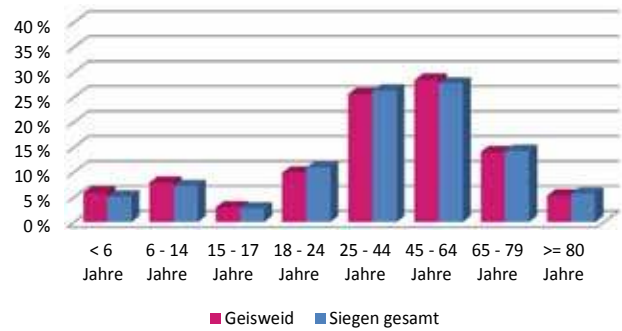
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 104 WE im Einfamilienhausbereich und 256 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

#### Bodenrichtwerte

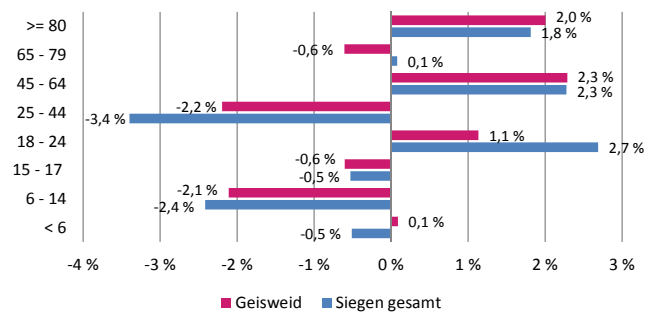
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 140 €/m<sup>2</sup> stadtwert gesehen im oberen Bereich, der Index bleibt im städtischen Vergleich recht stabil bei 120 %.



### Einwohner nach Altersgruppen



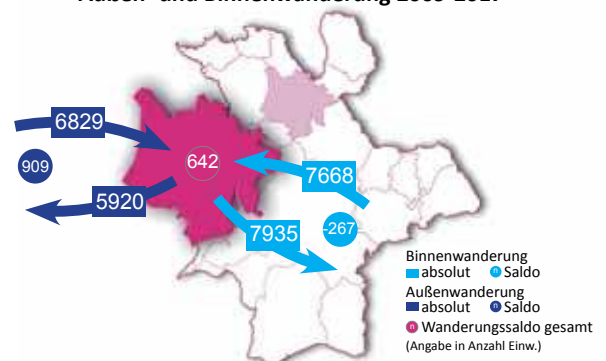
### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016

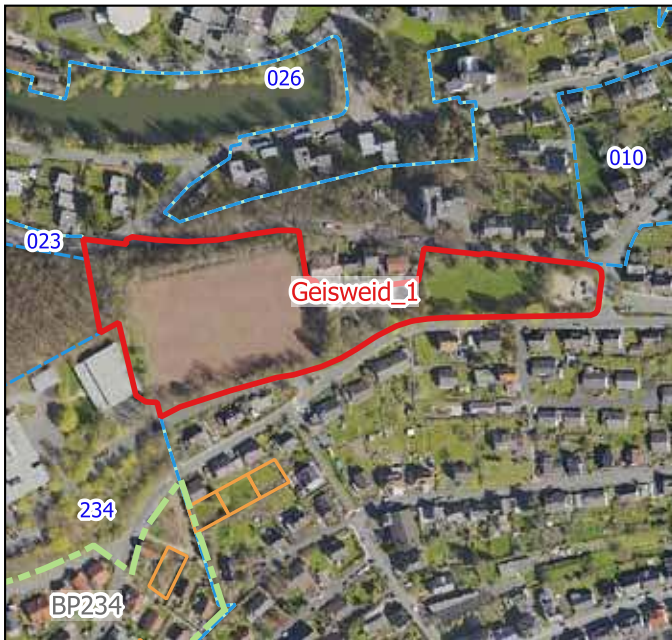


### Wanderungsbewegungen

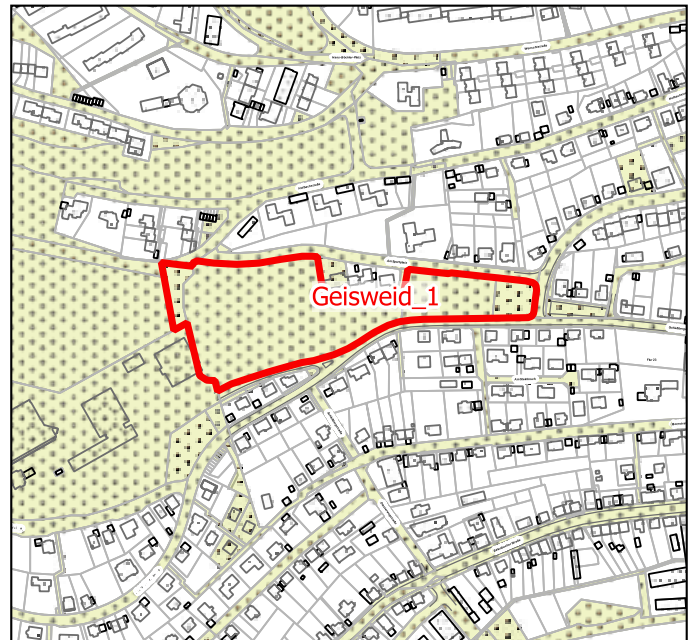
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Geisweid folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 7935 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 7668 Personen, was einem Saldo von -267 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 6829 Personen nach Geisweid gezogen, 5920 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 909 bedeutet. Absolut hat Geisweid 642 Einwohner gewonnen.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	2.1 ha
Anteil städtische Fläche:	100 %
Bebauung der Umgebung:	MFH, Schule
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Sportplatz, Wald, Parkplatz
Nutzung:	Sportanlagen

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (794 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>mittel</i> (883 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>mittel</i>
KiTa:	<i>gut</i> (484 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (456 m)
Weiterführende Schule:	<i>optimal</i> (235 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (927 m)
Apotheke:	<i>gut</i> (1006 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	176 m (Bus)
	1353 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>gut</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfl. (Sport-/Spielplatz)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>ja</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>optimal</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	23   58
Bebauungsvorschlag:	EFH, MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

**Bemerkung**

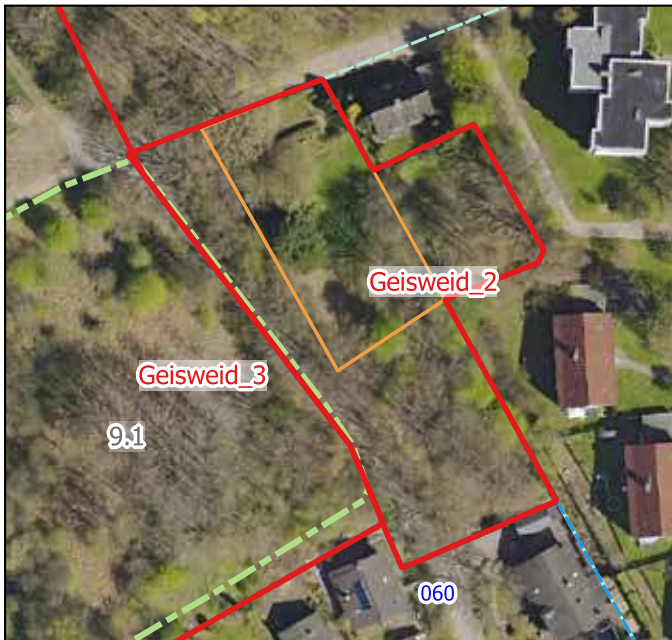
Der Sportplatz wird für schulische Zwecke und von Vereinen nicht mehr benötigt und ist daher für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet.

Eignung *	Besonders gut geeignet
-----------	------------------------

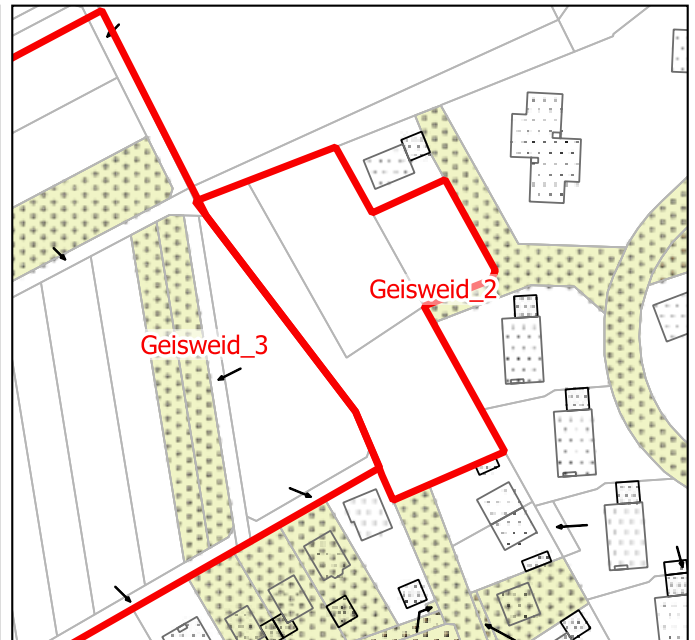
Priorität **	Sehr hohe Priorität
--------------	---------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.4 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Niederwald
Nutzung:	Garten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (982 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>ungünstig</i> (1233 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>ungünstig</i>
KiTa:	<i>mittel</i> (608 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (461 m)
Weiterführende Schule:	<i>ungünstig</i> (1825 m)
Allgemeinmediziner:	<i>gut</i> (1018 m)
Apotheke:	<i>gut</i> (1183 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	106 m (Bus)	1177 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>gut</i>	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	hängig
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	<i>Freiraum</i>
Darstellung FNP:	<i>Wohnbauflächen (W)</i>
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>ja</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90/140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   11
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig Quellbereich
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	ungünstig Quellbereich 'Bergstraßenbach'

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	ungünstig

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung	

**Bemerkung**

Die Fläche ist aufgrund der topographischen Situation mit dem in einem Siefen liegenden Quellbereich nicht für eine Bebauung geeignet.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

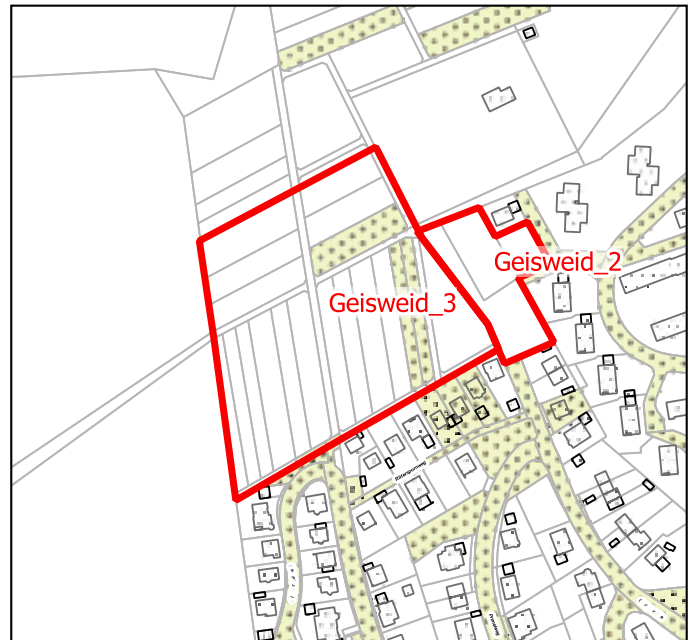
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	2.08 ha
Anteil städtische Fläche:	11 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölzstreifen
Nutzung:	Brachfläche

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1008 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1270 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	mittel (657 m)
Grundschule:	optimal (456 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (1771 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1047 m)
Apotheke:	gut (1195 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	195 m (Bus)
	1211 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbaufl. (W)/Grünfl. (Sportpl.)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90/140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	23   57
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Laubwald, Abgrenzung ändern!
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>gut</b> z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>gut</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b> Ortsrand in Kuppenlage und prägendem Gehölzbestand; Nutzung zur Naherholung
Anmerkung:	Laubwald, Abgrenzung ändern
Wasserwirtschaft:	<b>mittel</b>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Ökologie	

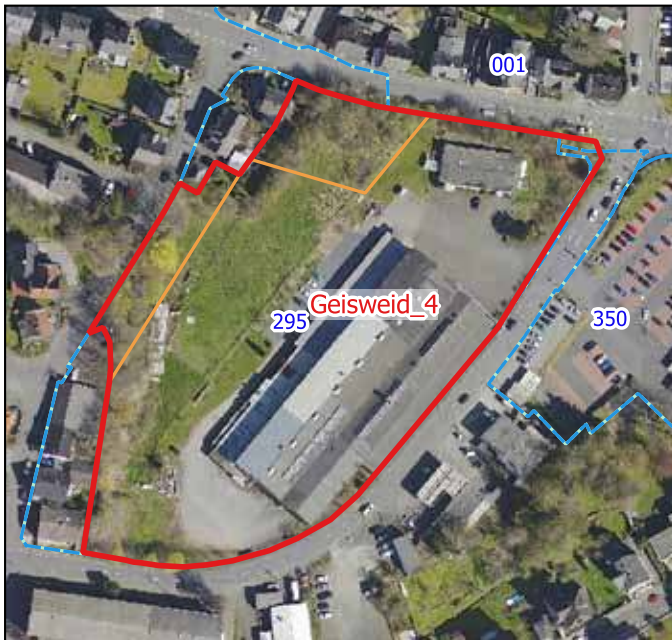
Bemerkung
Gut gelegene, nahezu ebene Fläche, die allerdings einen Gehölzbestand aufweist.

Eignung *	<b>Gut geeignet</b>
-----------	---------------------

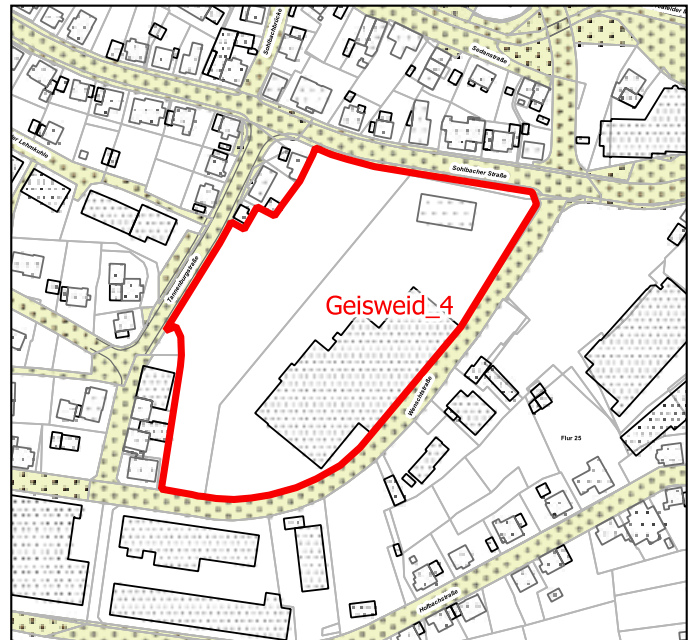
Priorität **	<b>Hohe Priorität</b>
--------------	-----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.79 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Gewerbe
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Werksgelände
Nutzung:	teilweise Nutzung durch Gewerbe

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (55 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (145 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (325 m)
Grundschule:	gut (648 m)
Weiterführende Schule:	optimal (927 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (168 m)
Apotheke:	optimal (287 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	228 m (Bus)
	595 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	optimal
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Gewerbe- / Industriegebiet (GI)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 295 Wenschstraße
ggf. Festsetzung im BPlan:	GE, am Rand MI
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Aufstellung neuer B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	60/100/110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	20   49
Bebauungsvorschlag:	RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	Altlastenverdacht
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel
Altlasten:	ungünstig
	Altlastenverdachtsfläche 182, kleinere punktuelle Bodenbelastungen
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Standortaufbereitung (Altlasten?)	

Bemerkung
Integrierter Standort, der für eine vielfältige und gemischte Wohnbebauung sehr geeignet ist. Prüfung auf mögliche zusätzliche Einzelhandels-Nutzung.

Eignung *	Gut geeignet

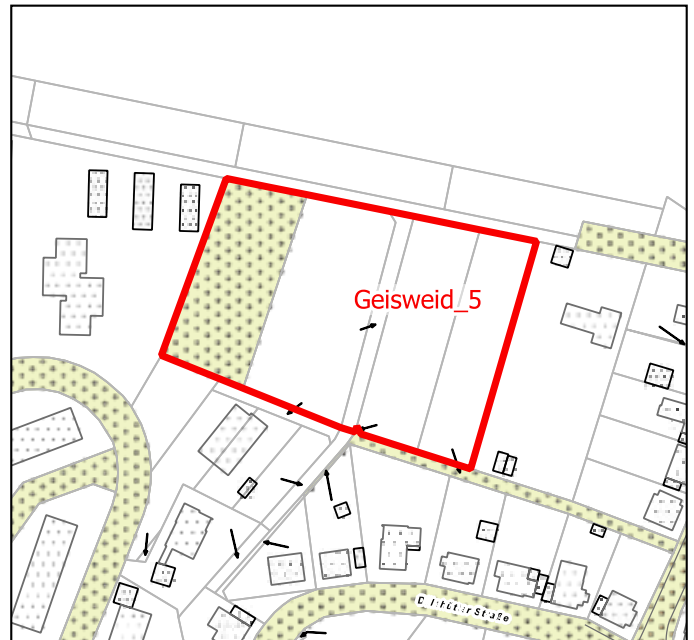
Priorität **	Sehr hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>MI / SO / WA</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.66 ha
Anteil städtische Fläche:	24 %
Bebauung der Umgebung:	MFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Jungwald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1005 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1080 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	mittel (593 m)
Grundschule:	gut (680 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2125 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1038 m)
Apotheke:	gut (1236 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	188 m (Bus)
	1163 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   18
Bebauungsvorschlag:	RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Erschließung, pol. Beschluss	

Bemerkung
Die Arrondierung der Ortsrandlage erscheint hier sinnvoll.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

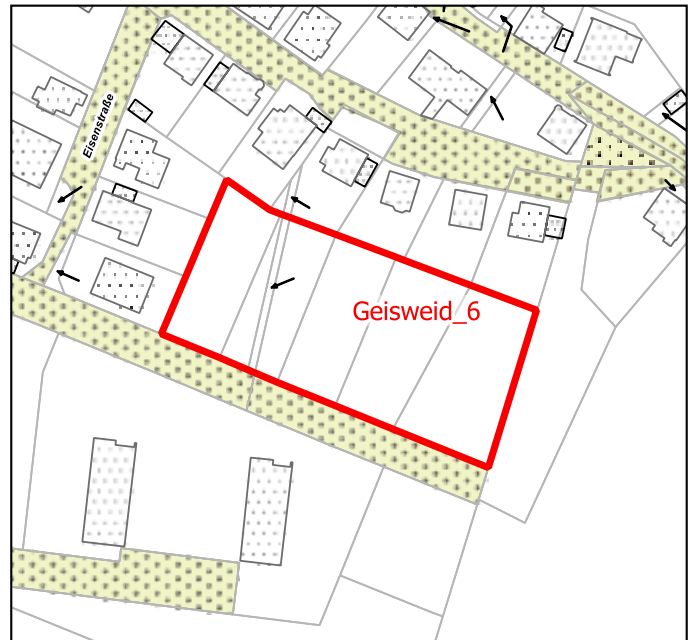
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.36 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	
Hangneigung:	sehr hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	Bäume

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel (877 m)</i>
Einzelhandel > 400 qm:	<i>optimal (407 m)</i>
Nahversorgung gesamt:	<i>optimal</i>
KiTa:	<i>optimal (211 m)</i>
Grundschule:	<i>gut (628 m)</i>
Weiterführende Schule:	<i>optimal (159 m)</i>
Allgemeinmediziner:	<i>optimal (960 m)</i>
Apotheke:	<i>optimal (586 m)</i>

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	<i>251 m (Bus)</i>	
	<i>1305 m (Bahn)</i>	
Erschließung Kanal:	<i>ungünstig</i>	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	<i>ungünstig</i>	
Innere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>	sehr steil
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   10
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>gut</b>
Anmerkung:	Laubwald
Wasserwirtschaft:	<b>mittel</b>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen HTS.
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
2. Reihe, Erschließung	

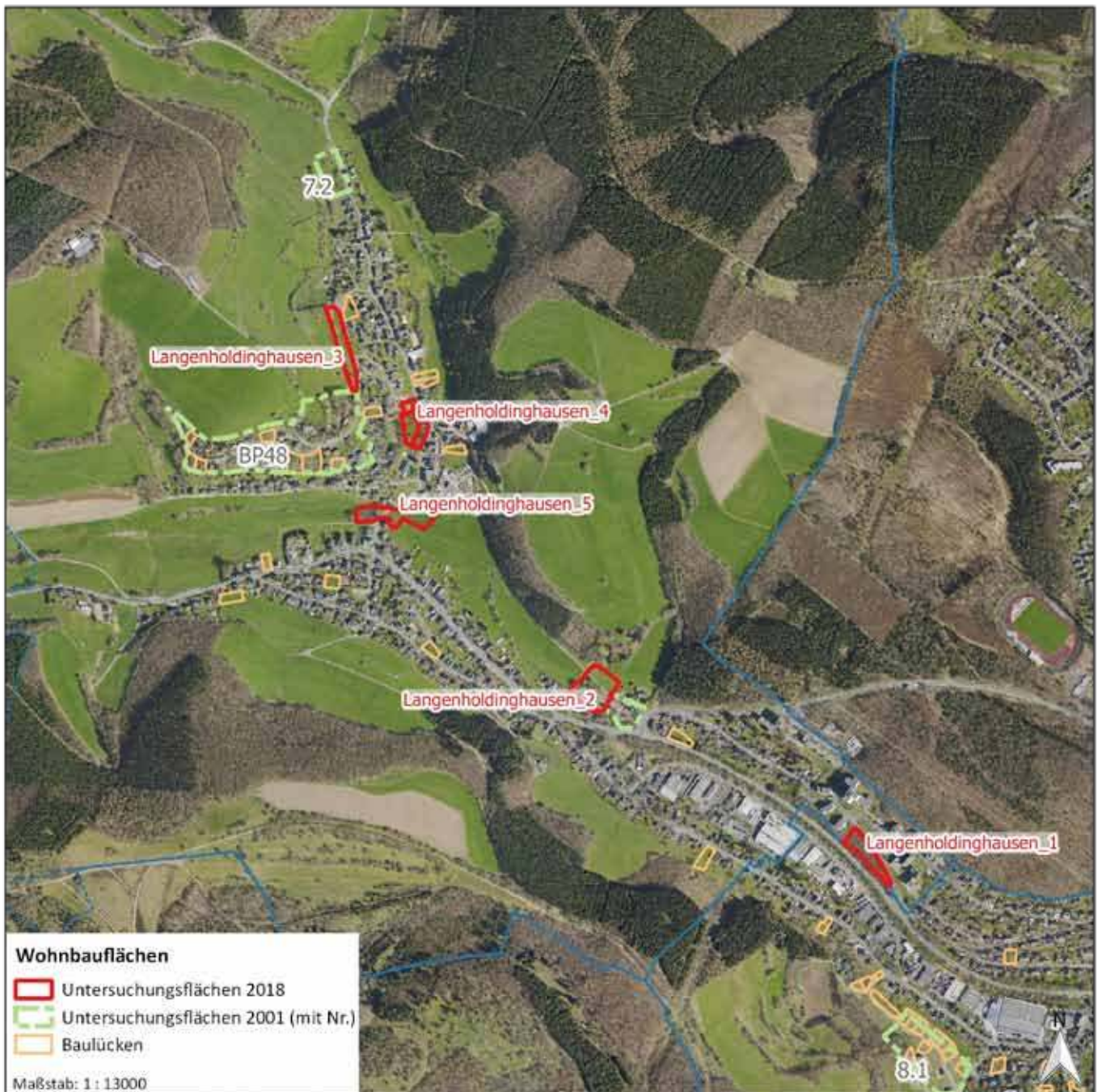
Bemerkung
Keine sinnvolle Erschließung möglich, ungeeignet durch Topographie und Nähe zu Hochspannungsleitung

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



### Langenholdinghausen

Langenholdinghausen ist ein peripher gelegener Stadtteil, der über differenzierte Wohnstandorte verfügt. Nördlich von Olper Straße/Holzklau/Birlenbach befindet sich der eher ländlich gelegene alte Ortskern, in dem keine Infrastruktureinrichtungen zu finden sind. Südlich erstreckt sich östlich bis nach Birlenbach ein eher jüngerer Siedlungsbereich, der in ein Gewerbegebiet übergeht. Hier befindet sich auch eine Kindertageseinrichtung. Die nahegelegensten Nahversorgungsangebote befinden sich in Geisweid.

In der Quartiersanalyse des Wohnungsmarktkonzeptes erhielt Langenholdinghausen eine leicht unterdurchschnittliche (Standardgewichtung) bis unterdurchschnittliche (Schwerpunkt Infrastruktur) Bewertung.

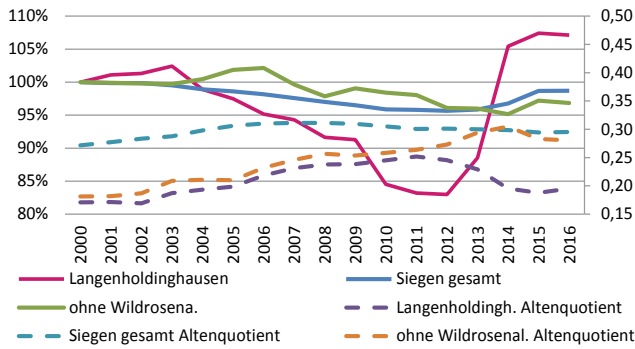
### Infrastrukturausstattung Langenholdinghausen

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (x)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

### Bevölkerungsentwicklung

Um die Entwicklung der eigentlichen Ortslage Langenholdinghausen nicht zu verfälschen, wurden die Berechnungen ohne den statistischen Bezirk „Wildrosenallee/Am Mühlenberg“ durchgeführt. Angaben zur Entwicklung des gesamten Stadtteils sind zusätzlich dargestellt (siehe Abbildungen). Es zeigt sich dann sehr deutlich die Entwicklung des Wohnplatzes Wildrosenallee, der seit dem Neubezug etwa 2012 eine

Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2016



deutliche absolute Erhöhung der Einwohnerzahl sowie eine Verjüngung der Bewohnerschaft bewirkt hat.

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Langenholdinghausen weist ohne Berücksichtigung der Wildrosenallee die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 3,16% (absolut 34 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 1.041 Einwohner.

Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) verläuft nahezu parallel zur Gesamtstadt.

In den nächsten Jahren wird sich der Altenquotient durch den hohen Anteil der Personen bei den 45- bis 64-jährigen, die das Ruhestandsalter erreichen werden, noch deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten Jahren um 1,4 % erhöht und ist somit mit der Entwicklung der Gesamtstadt vergleichbar.

### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

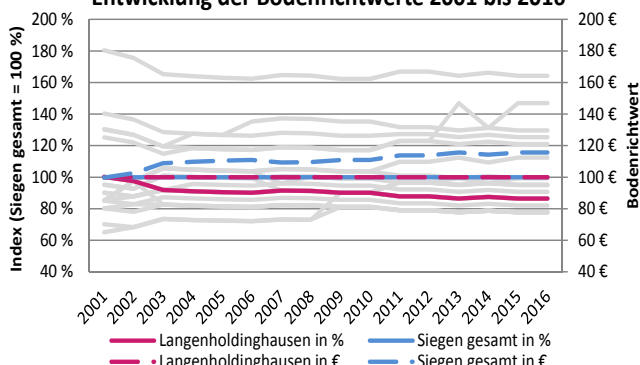
Der Anteil des jüngsten Bewohner des Gebäudes über 75 Jahre hat sich von 2009 bis 2016 um 0,5% erhöht und liegt somit deutlich unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

### Wohnbauflächenpotenziale

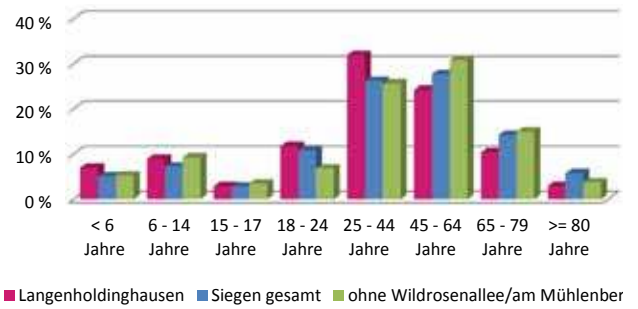
In Langenholdinghausen sind derzeit 26 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 2,4 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,4 ha.

Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven

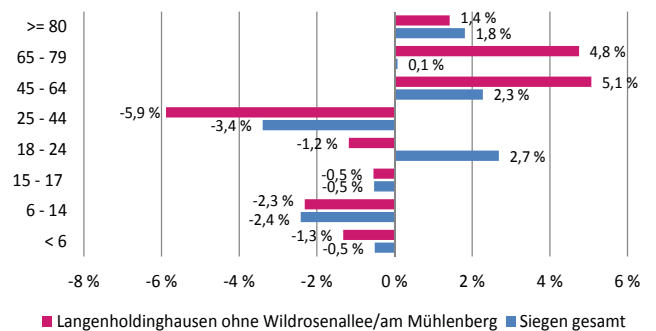
Entwicklung der Bodenrichtwerte 2001 bis 2016



Einwohner nach Altersgruppen



Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



ca. 48 WE im Einfamilienhausbereich und 32 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

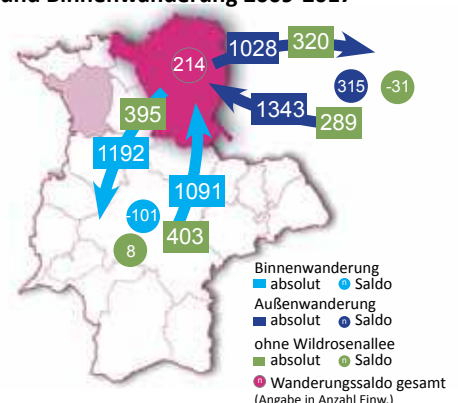
### Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 100 €/m<sup>2</sup> stadtwweit gesehen im unteren Bereich, die Entwicklung geht im städtischen Vergleich nach unten (Index 85 %).

### Wanderungsbewegungen

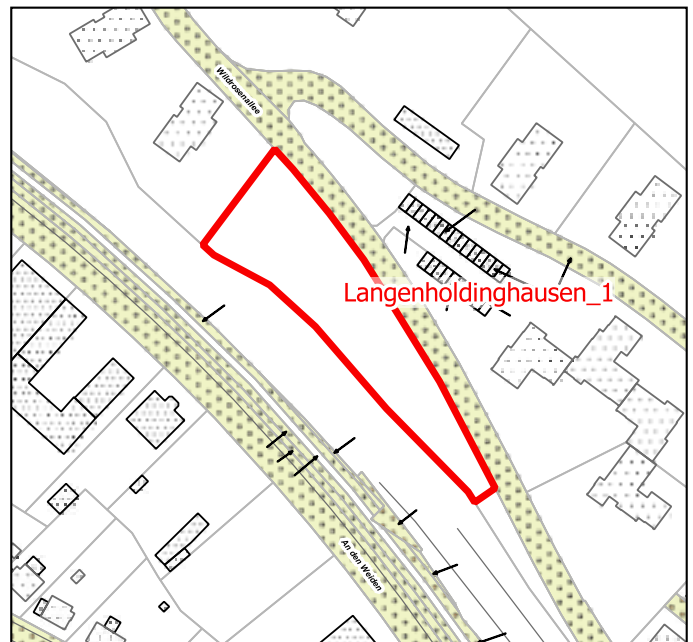
Die Analyse der Wanderungsbewegungen (inkl. Wildrosenallee) ergibt für Langenholdinghausen folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 1192 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 1091 Personen, was einem Saldo von -101 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 1343 Personen nach Langenholdinghausen gezogen, 1028 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 315 bedeutet. Absolut hat Langenholdinghausen 214 Einwohner gewonnen.

Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.33 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	sehr hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1742 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1835 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (282 m)
Grundschule:	gut (605 m)
Weiterführende Schule:	optimal (621 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1866 m)
Apotheke:	gut (1965 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	66 m (Bus)	2281 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel	nicht im ZAP erfasst
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   9
Bebauungsvorschlag:	MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Topographie	

Bemerkung
Bebauung nach § 34 möglich.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

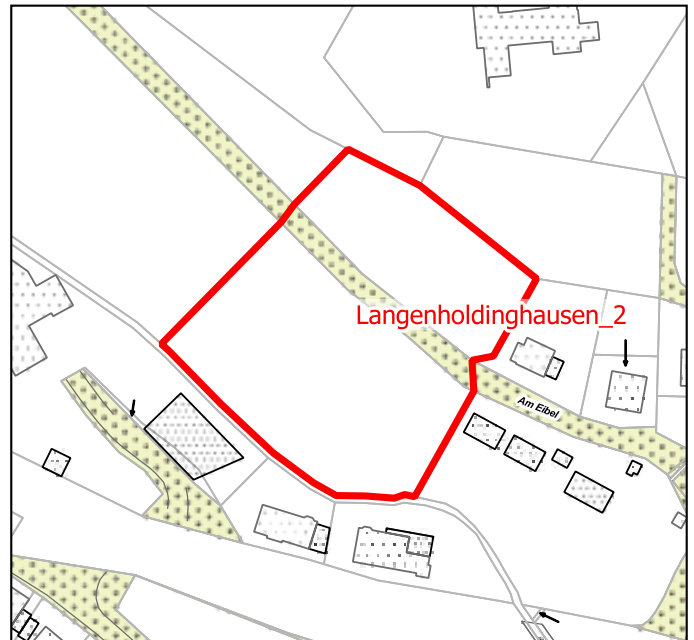
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.6 ha
Anteil städtische Fläche:	7 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Schotterplatz, Bäume
Nutzung:	Gärtnerei

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2255 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2350 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (183 m)
Grundschule:	ungünstig (1255 m)
Weiterführende Schule:	gut (1240 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2360 m)
Apotheke:	gut (2482 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	115 m (Bus)
	2744 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	optimal
Anmerkung Kanal:	Gewässer Birlenbach betroffen
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	-   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	11   7
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>ungünstig</i> Birlenbach betroffen
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	Birlenbach betroffen
Wasserwirtschaft:	<i>ungünstig</i> Birlenbach beachten

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Nutzung, Planungsrecht	

Bemerkung
Bachlauf beachten

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

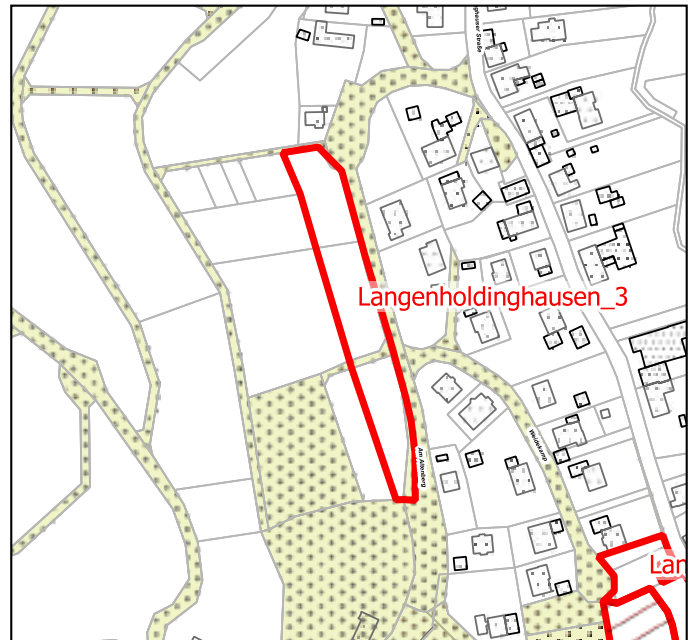
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.38 ha
Anteil städtische Fläche:	12 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2828 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2941 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (1083 m)
Grundschule:	ungünstig (2148 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2024 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2926 m)
Apotheke:	mittel (3025 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	131 m (Bus)
	3250 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	optimal
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	gem. Baufl./Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   4
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

Bemerkung
Einschenkelige Bebauung ist bereits vorhanden, daher keine Erschließungsmaßnahmen nötig.

Eignung *	Besonders gut geeignet
-----------	------------------------

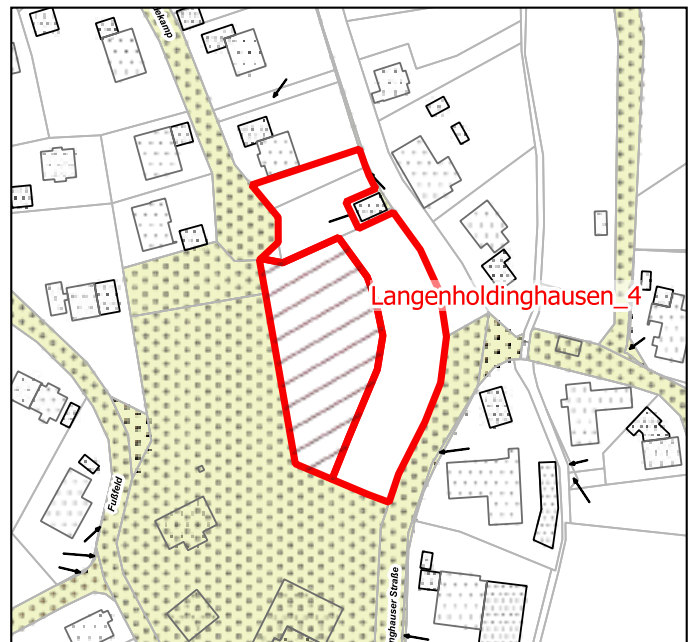
Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.23 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese, Bäume
Nutzung:	Weide

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2659 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2761 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (863 m)
Grundschule:	ungünstig (1925 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (1810 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2750 m)
Apotheke:	mittel (2854 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	110 m (Bus) 3087 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut ö. Kanäle auf Privat beachten
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	ungünstig steil
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	ggf. B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   3
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel (Teil-)Verlust eines attraktiven Grünraumes

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen Holdinghauser Straße.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	nein

Bemerkung
Straßenbegleitende Bebauung nach § 34 denkbar, restliche Fläche aus städtebaulichen Gründen freihalten.

Eignung *	Bedingt geeignet

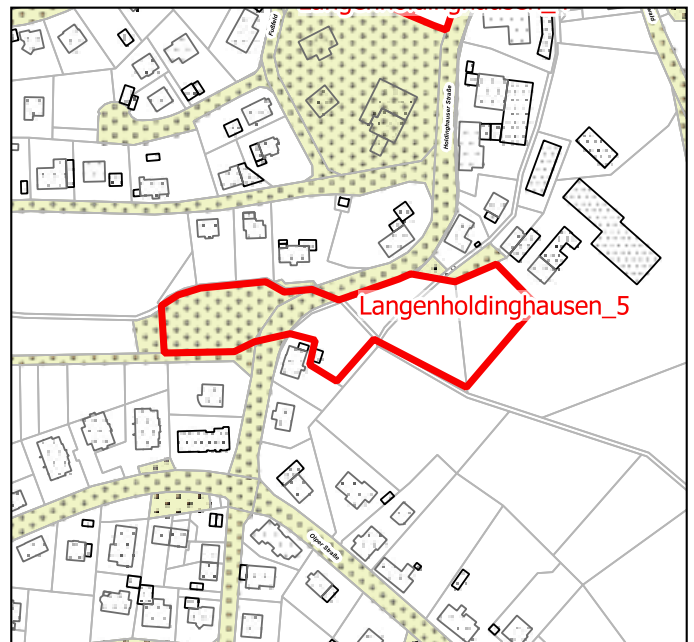
Priorität **	Niedrige Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße: 0.58 ha  
 Anteil städtische Fläche: 32 %  
 Bebauung der Umgebung:  
 Hangneigung: eben  
 Exposition: keine (eben)  
 Oberfläche: Feuchtwiese, Bach  
 Nutzung:

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich: **ungünstig (2680 m)**  
 Einzelhandel > 400 qm: **ungünstig (2772 m)**  
 Nahversorgung gesamt: **ungünstig**  
 KiTa: **ungünstig (733 m)**  
 Grundschule: **ungünstig (1810 m)**  
 Weiterführende Schule: **ungünstig (1756 m)**  
 Allgemeinmediziner: **mittel (2769 m)**  
 Apotheke: **mittel (2879 m)**

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV: 98 m (Bus)  
 3122 m (Bahn)  
 Erschließung Kanal: **ungünstig** nicht im ZAP  
 Anmerkung Kanal: Holzklau- und Birlenbach mit Überschwemmungsbereichen betroffen  
 Äußere Erschließung Straße: **gut**  
 Innere Erschließung Straße: **gut**  
 Anmerkung Straße:

### Planungsrecht

Darstellung LEP: *ASB*  
 Darstellung FNP: *Dorfgebiet (MD)*  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): *teil*  
 Rechtsverbindlicher BPlan: *nein*  
 ggf. Festsetzung im BPlan:  
 Planungsbedarf: **ja**  
 Planungsempfehlung: *B-Plan*  
 Bodenordnung erforderlich: **nein**  
 Einschätzung d. Aktivierung: **gut**

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert: 100 €/qm  
 Nachfrage EFH | Miete: - | o \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 80 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 10 | 6  
 Bebauungsvorschlag: -

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	ungünstig	Fließgewässer
Pflanzen und Tiere:	gut	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut	z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig	Holzklau- und Birlenbach mit Überschwemmungsgebiet betroffen
Klima:	mittel	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	mittel	Offene Talae als prägendes Landschaftselement betroffen
Anmerkung:	Gewässerkonflikt	
Wasserwirtschaft:	ungünstig	Birlen-, Holzklaubach + Teich

Städtebau		
Städtebauliche Integration:	gut	Teich erhalten

Belastungen		
Lärmimmissionen:	mittel	Lärmemissionen Holdinghauser Straße.
Altlasten:	gut	
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt	

Entwicklungshemmnisse	ja
Bachlauf, Feuchtwiese, tlw. festges. Überschwemmungsbereich	

Bemerkung
Eine Bebauung wird in diesem Bereich der Ortslage nicht befürwortet. Der Teich (mit Wasserrad) sollte als Aufenthaltsplatz erhalten werden. Die Wiese entlang des Birlenbachs ist ein Retentionsraum.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung				
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____		<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



**Birlenbach**

Birlenbach ist ein verkehrstechnisch gut angebundener Stadtteil (v.a. MIV), der über keinerlei Nahversorgungsangebote verfügt. Die nahegelegensten Standorte befinden sich in Geisweid. Die Grundschule ist zentral im Dorfkern gelegen, Kindertageseinrichtungen gibt es nicht, allerdings befinden sich zwei Einrichtungen unmittelbar hinter der Stadtteilgrenze in Langenholdinghausen.

Aus der Quartiersanalyse des Wohnungsmarktkonzeptes erhielt Birlenbach eine leicht unterdurchschnittliche (Standardgewichtung) bis unterdurchschnittliche (Schwerpunkt Infrastruktur) Bewertung.

**Infrastrukturausstattung Birlenbach**

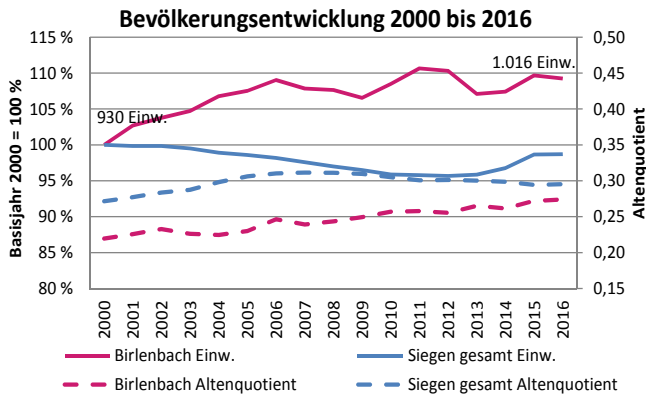
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	- (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografischen Merkmale des Stadtteils Birlenbach deuten auf einen attraktiven Wohnstandort hin. Im Gegensatz zur Gesamtstadt sind in Birlenbach die Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten 17 Jahre um 9,25% (absolut 86 Personen) gestiegen. Hier leben zurzeit 1.016 Einwohner.

Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen





Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt.

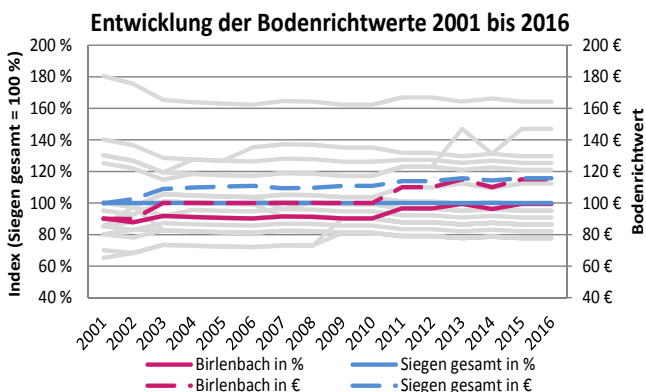
Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren 3,8% erhöht und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

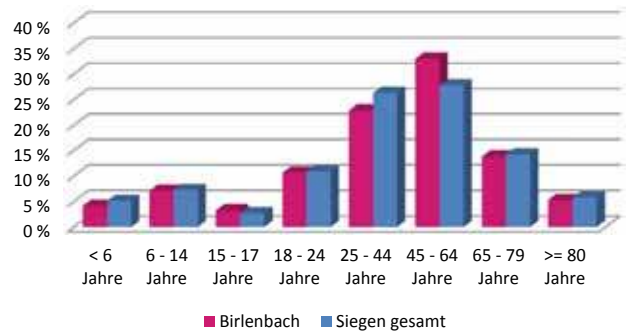
Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 3,82% auf 8,66% stark angestiegen. Die Entwicklung ist aber mit der Gesamtstadt vergleichbar.

#### Wohnbauflächenpotenziale

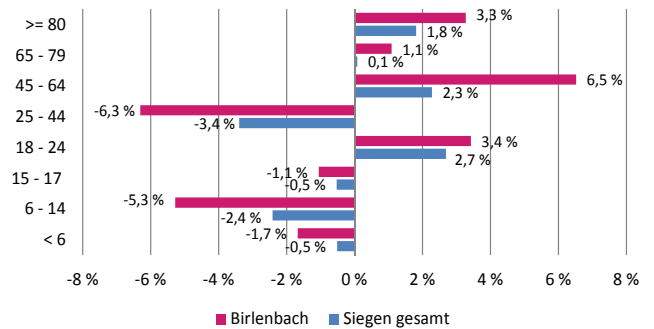
In Birlenbach sind derzeit 44 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 2,5 ha). Hiervon liegen 15 im Neubaugebiet „Am Zäunchen“ und befinden sich in der Vermarktung durch die Stadt Siegen. Die Nachfrage ist nach zögerlichem Beginn aktuell als gut zu bezeichnen. Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,23 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 44 WE im Einfamilienhausbereich und 40 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.



### Einwohner nach Altersgruppen



### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



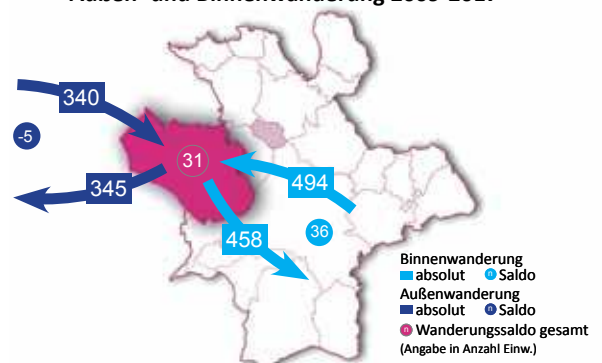
#### Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen stadtweit gesehen im Durchschnitt (115 €/m<sup>2</sup>), die Entwicklung ist jedoch deutlich dynamischer als im städtischen Vergleich.

#### Wanderungsbewegungen

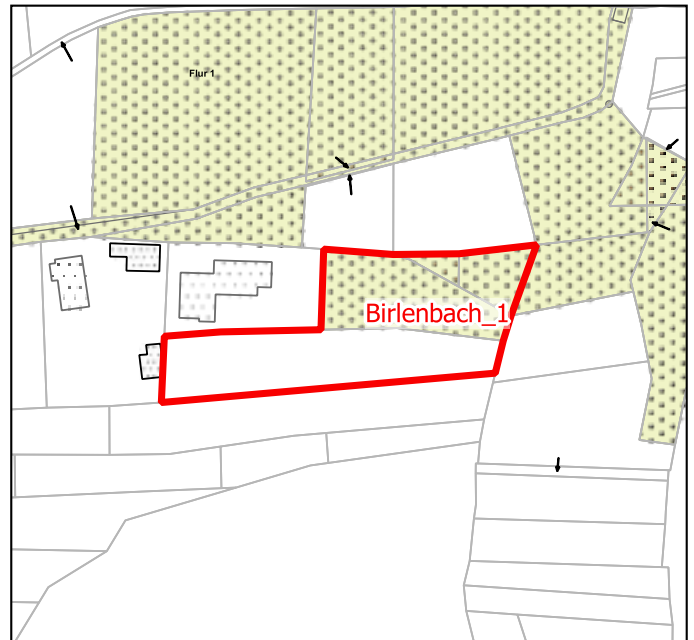
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Birlenbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 458 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 494 Personen, was einem Saldo von 36 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 340 Personen nach Birlenbach gezogen, 345 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -5 bedeutet. Absolut hat Birlenbach 31 Einwohner gewonnen.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.33 ha
Anteil städtische Fläche:	46 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Weide
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Weide
Nutzung:	Weide/Tierhaltung

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1308 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1229 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (743 m)
Grundschule:	optimal (416 m)
Weiterführende Schule:	optimal (467 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1450 m)
Apotheke:	gut (1477 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	312 m (Bus)
	1872 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Mischgebiet (MI)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	80 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	6   4
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>mittel</i> LSG, Umbruchverbot
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i> Bebauung würde Talraum abriegeln
Anmerkung:	Abgrenzung ändern
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, Planungsrecht	

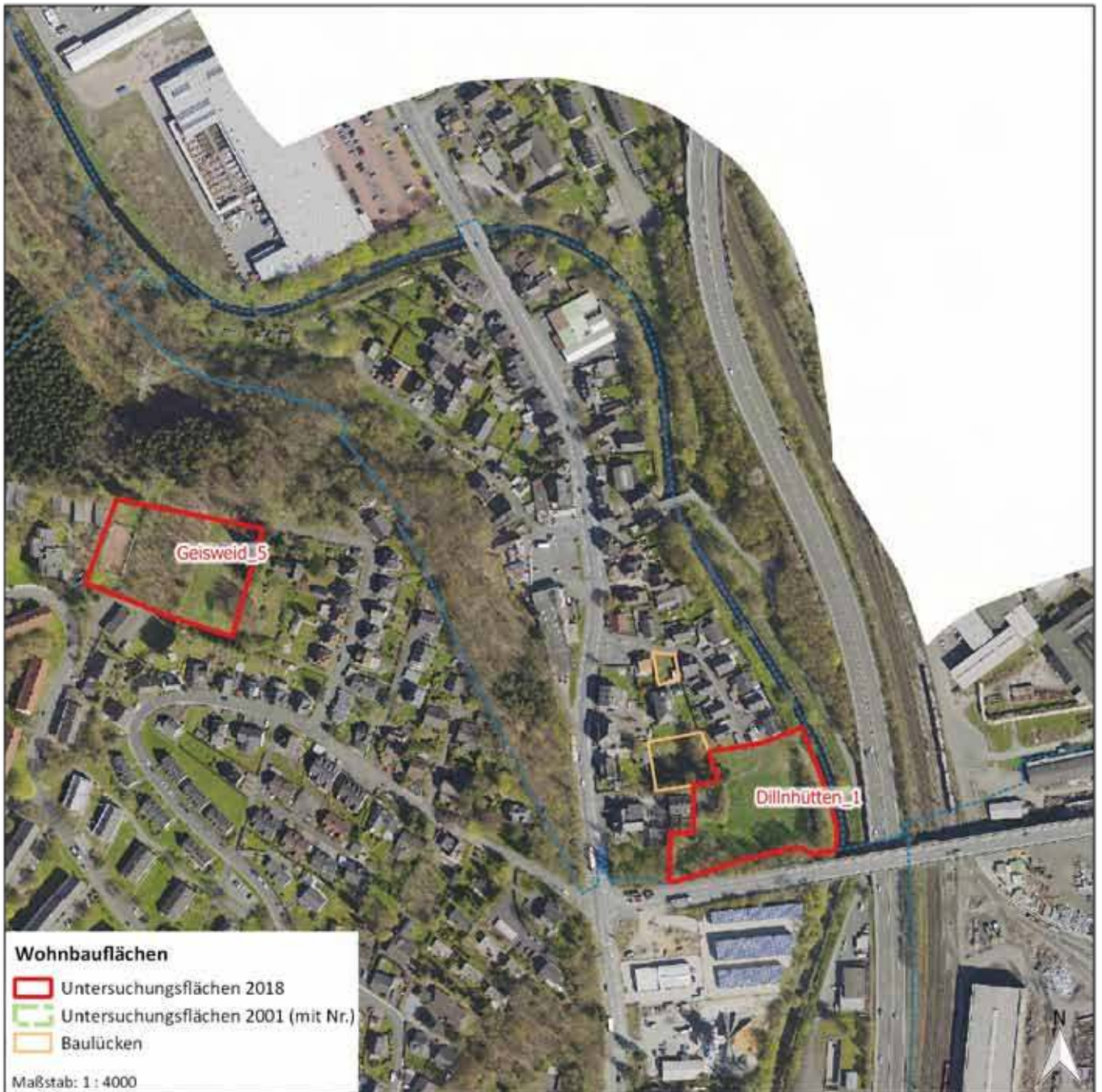
Bemerkung
Städtebaulich nicht wünschenswerte Erweiterung des Ortsrandes; Bedenken aus ökologischer Sicht

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



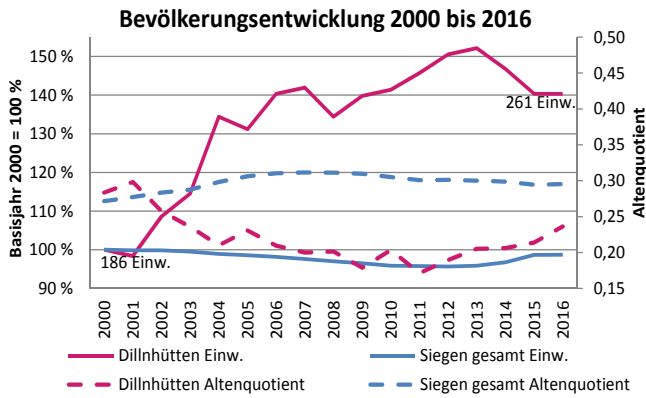
**Dillnhütten**

Dillnhütten ist der zweitkleinste Stadtteil Siegens, der vom Ferndorf-Bach im Osten begrenzt und durch seine Lage entlang der Geisweider Straße geprägt ist. Infrastruktureinrichtungen gibt es vor Ort zwar keine, jedoch sind Nahversorgungseinrichtungen, KiTa und Schulen durch die räumliche Nähe zu Geisweid schnell zu erreichen

Infrastrukturausstattung Dillnhütten	
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	- (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

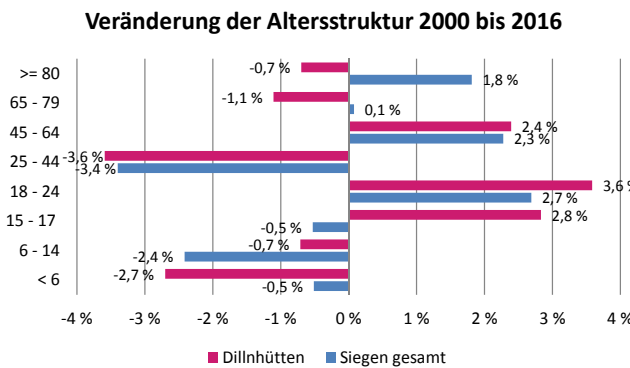
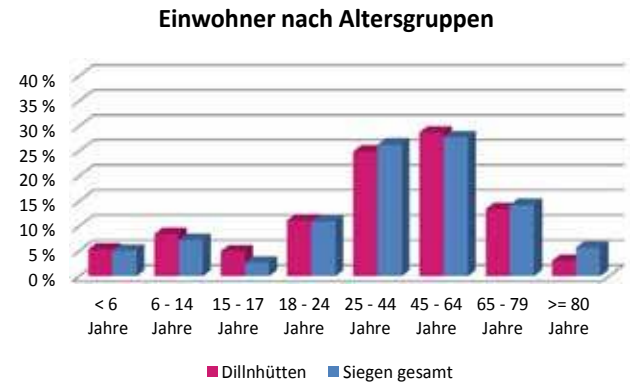
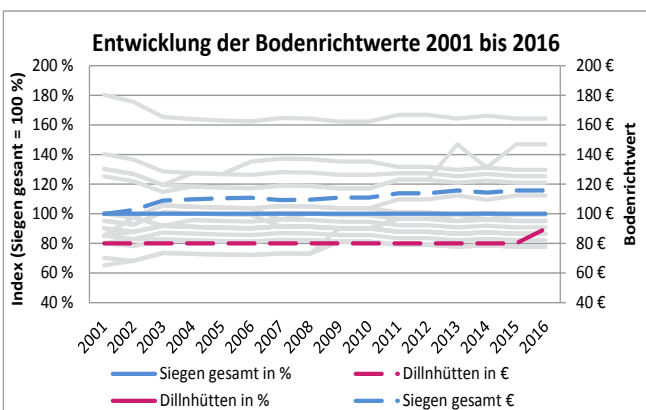
Im Gegensatz zur Gesamtstadt sind in Dillnhütten die Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten 17 Jahre um 40,32% (absolut 75 Personen) gestiegen. Hier leben zurzeit 261 Einwohner. An der Bevölkerungsentwicklung Dillnhützens ist eine deutliche Abhängigkeit der Einwohnerzahlen von der Entwicklung einer Baufläche abzulesen. Zu Beginn der 2000er Jahre wurden in der Straße Neuwiese Baugrundstücke geschaffen,



die daraufhin sukzessive bebaut worden sind. Durch Zuzug von überwiegend jungen Familien hat die Einwohnerzahl von 2000 bis 2013 um 50% zugenommen, der Alternquotient hat sich entsprechend fast halbiert und liegt deutlich unter dem der Gesamtstadt. Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der nun vergleichsweise sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Alternquotient deutlich erhöhen. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 0,7% verringert und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

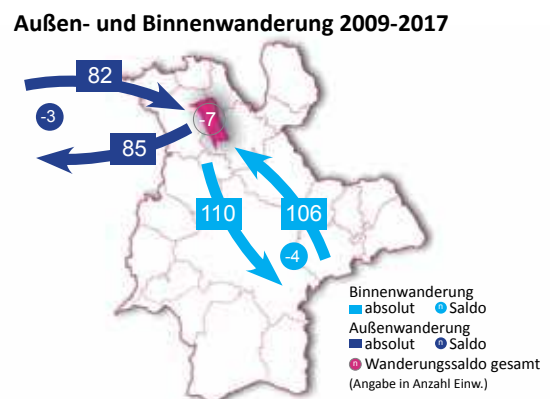
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,14% auf 8,47% angestiegen und verläuft somit nahezu parallel zur Gesamtstadt.

**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Dillnhütten sind derzeit 3 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 0,3 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,44 ha netto. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 8 WE im Einfamilienhausbereich und 20 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.



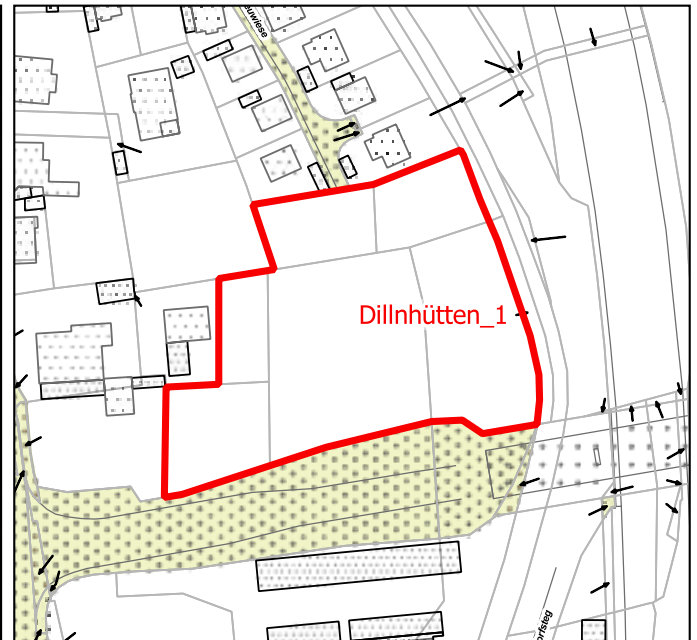
**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für mittlere Lagen liegen mit 80 €/m<sup>2</sup> stadtweit gesehen im untersten Bereich, der Index bleibt im städtischen Vergleich stabil bei 100 %.

**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Dillnhütten folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 110 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 106 Personen, was einem Saldo von -4 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 82 Personen nach Dillnhütten gezogen, 85 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -3 bedeutet. Absolut hat Dillnhütten 7 Einwohner verloren.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.68 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (823 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>ungünstig</i> (1325 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>ungünstig</i>
KiTa:	<i>mittel</i> (508 m)
Grundschule:	<i>mittel</i> (798 m)
Weiterführende Schule:	<i>ungünstig</i> (2091 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (869 m)
Apotheke:	<i>gut</i> (1075 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	<i>117 m (Bus)</i>
	<i>943 m (Bahn)</i>
Erschließung Kanal:	<i>gut</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	<i>ASB</i>
Darstellung FNP:	<i>Mischgebiet (MI)</i>
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>teil</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   19
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	gut	
Pflanzen und Tiere:	gut	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal	
Boden (inkl. Bodendenkmal):	ungünstig	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel	Ferndorfaue mit erhöhten Grundwasserspiegel
Klima:	gut	
Luftqualität:	mittel	Erhöhter Staubbiederschlag durch Stahlwerk.
Landschaft:	gut	
Anmerkung:	Mögliche Schwermetallbelastung des Auenbodens	
Wasserwirtschaft:	mittel	Hochwasser Ferndorf

Städtebau		
Städtebauliche Integration:	optimal	Lückenschluss

Belastungen		
Lärmimmissionen:	ungünstig	Lärmemissionen der HTS und der Setzetalstraße.
Altlasten:	ungünstig	Bodenbelastung durch Schwermetalle vermutet, da im bebauten Bereich oberhalb nachgewiesen
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt	

Entwicklungshemmnisse	ja
Lärm, vorl. ges. Überschwemmungsgebiet	

**Bemerkung**

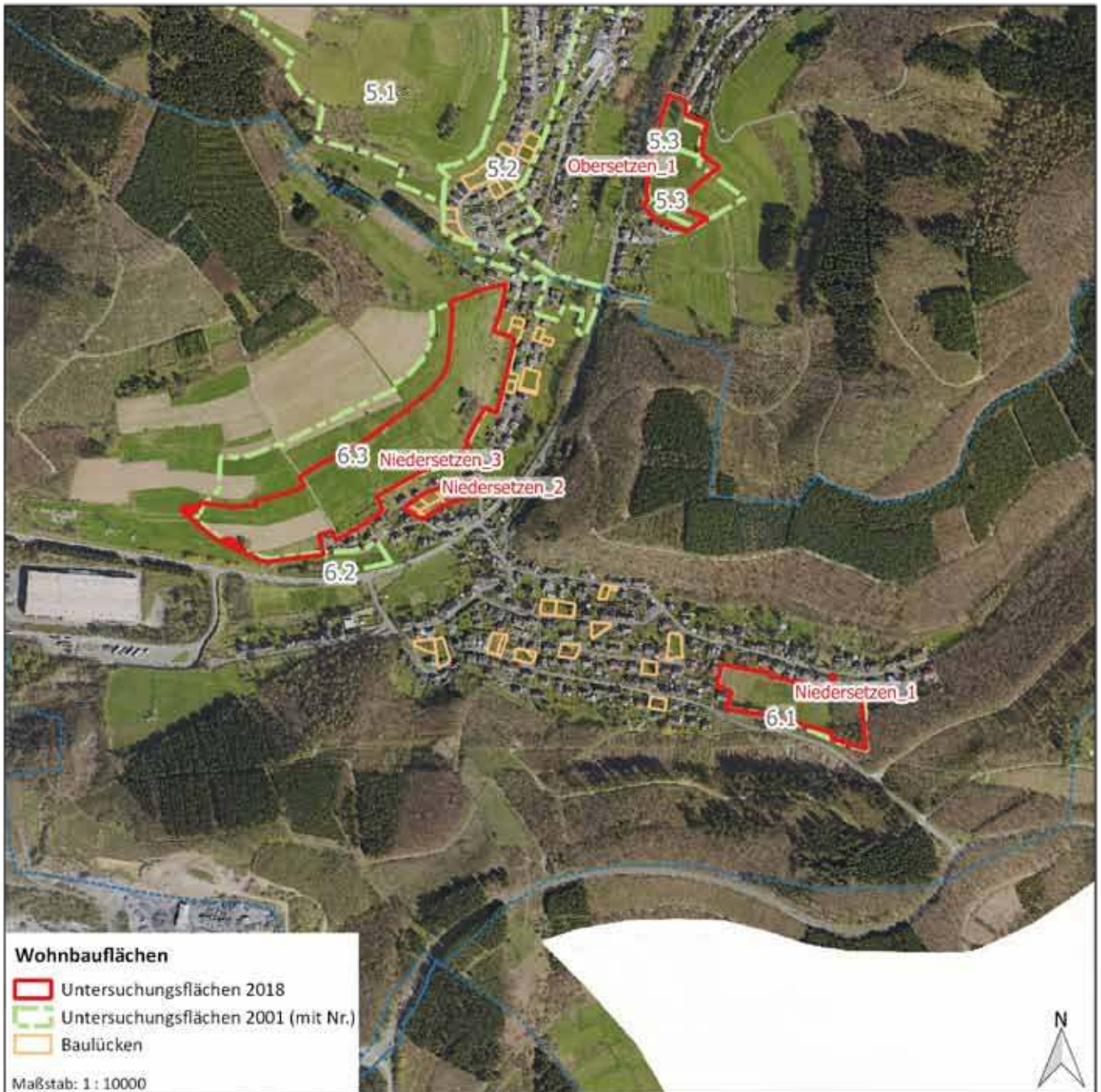
Aufgrund von Immissionen und der Lage innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist eine Bebauung hier nicht sinnvoll.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung				
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____		<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



**Niedersetzen**

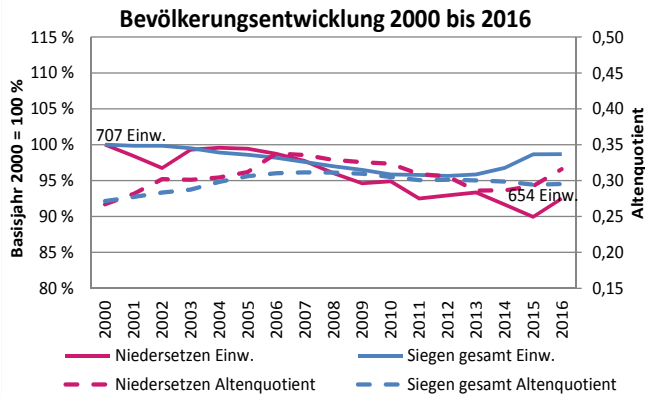
Der in nordöstlicher, peripherer Lage des Stadtgebietes gelegene Stadtteil Setzen (Nieder- und Obersetzen) ist als überdurchschnittliches Wohnquartier charakterisiert. Dies fußt vor allem auf einem sehr ansprechendem städtebaulichen Charakter, wenigen Belastungen und einer als sehr gut einzustufenden Sozialstruktur. Gleichzeitig weist Setzen eine unterdurchschnittliche bis defizitäre Infrastrukturausstattung und verkehrliche Anbindung auf, so dass es hier nicht um einen Wohnstandort für alle Zielgruppen handelt. Unter der Prämisse einer älter werdenden Stadtgesellschaft wird Setzen durch die fehlende Infrastruktur als Wohnstandort an Beliebtheit verlieren (Schwerpunkt Infrastruktur).

Infrastrukturausstattung Niedersetzen	
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	- (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Niedersetzen weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 7,50% (absolut 53 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 654 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen





Bevölkerung (15-64 Jahre) nahezu parallel zur Gesamtstadt. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen liegt mit 4,2% deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre ist in den letzten 8 Jahren von 6,34% auf 12,38% angestiegen und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

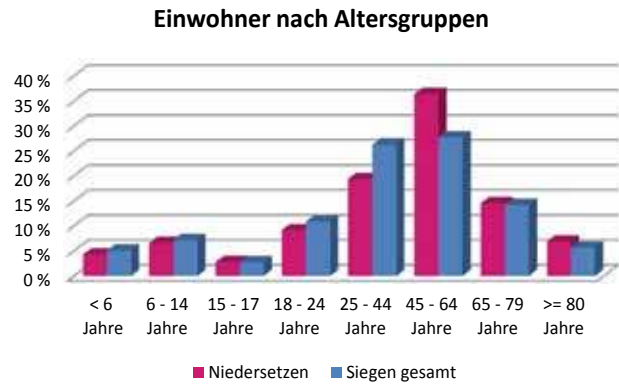
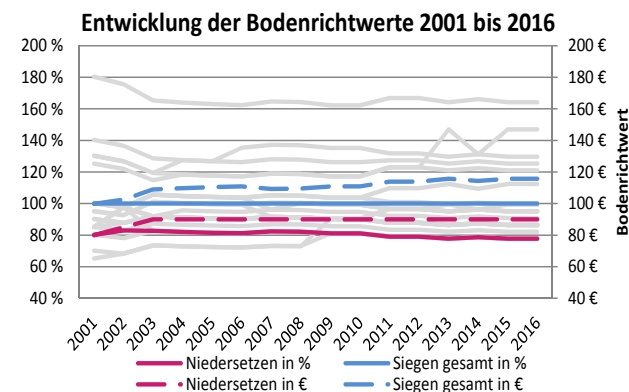
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Niedersetzen sind derzeit 31 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 1,4 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 5,7 ha netto.

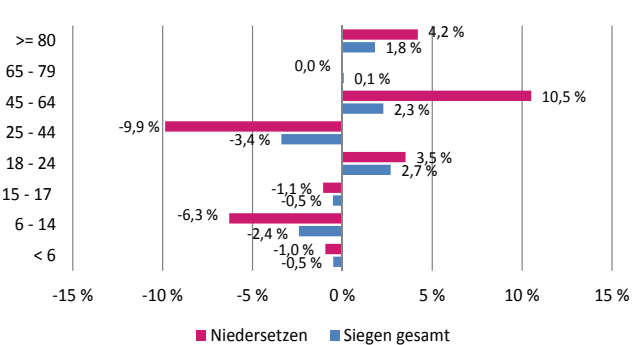
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 140 WE im Einfamilienhausbereich und 39 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

#### Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 90 €/m<sup>2</sup> stadtwweit gesehen im unteren Bereich, der Index bleibt im städtischen Vergleich recht stabil bei 80 %.



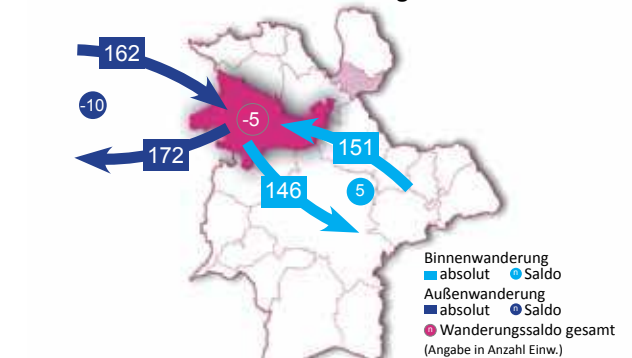
### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



### Wanderungsbewegungen

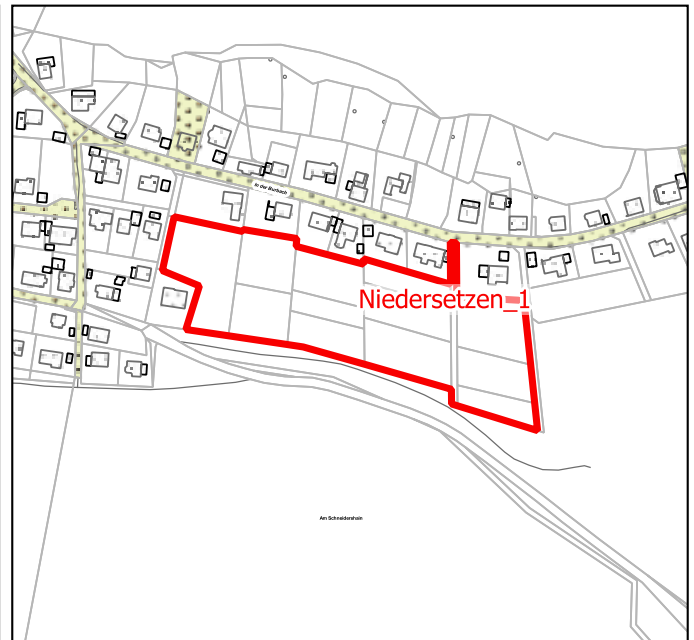
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Niedersetzen folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 146 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 151 Personen, was einem Saldo von 5 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 162 Personen nach Meiswinkel gezogen, 172 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -10 bedeutet. Absolut hat Niedersetzen 5 Einwohner verloren.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.61 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Wiese, Niederwald
Nutzung:	Pferdeweide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2013 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2400 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (894 m)
Grundschule:	ungünstig (2090 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2508 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2073 m)
Apotheke:	gut (2147 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	574 m (Bus)
	1951 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	nasser Hang
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan; Ergänzungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	32   9
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	<b>mittel</b>	Wald, Abgr. Ändern!
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>	
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>	
Klima:	<b>ungünstig</b>	
Luftqualität:	<b>gut</b>	
Landschaft:	<b>gut</b>	
Anmerkung:		
Wasserwirtschaft:	<b>mittel</b>	Grundwasserspiegel hoch

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht	

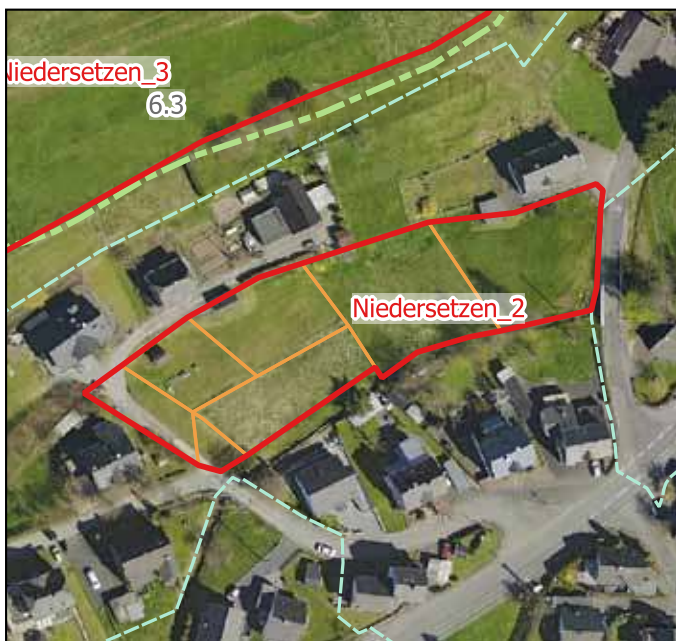
Bemerkung
Lage an nassem Nordhang, Erschließung nicht gesichert und mit hohem Aufwand verbunden (Kanal).

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

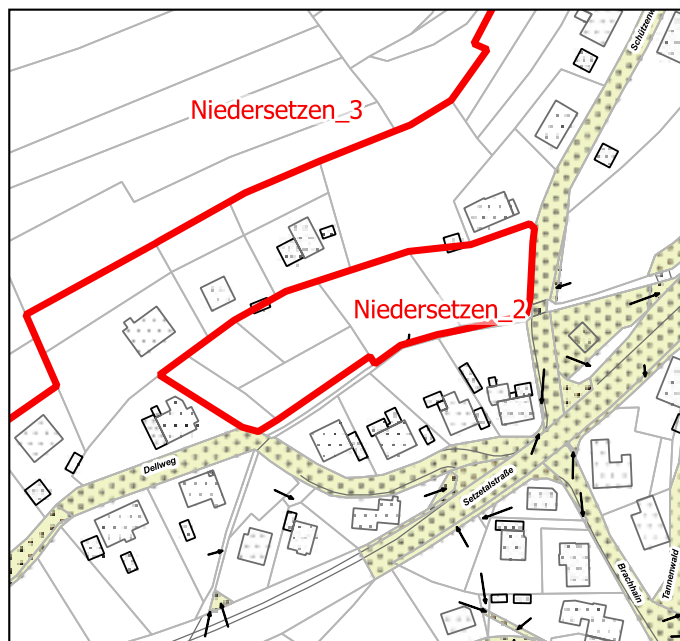
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung				
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____		<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.35 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Wiese

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1596 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2066 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (493 m)
Grundschule:	ungünstig (1990 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2473 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1661 m)
Apotheke:	gut (1786 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	115 m (Bus)	1581 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut	vorh. SW-Kanäle beachten
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   2
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>ungünstig</i> Überschwemmungsbereich Setzebach betroffen
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>ungünstig</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Erschließung, Bachlauf/Hochwasserschutz	

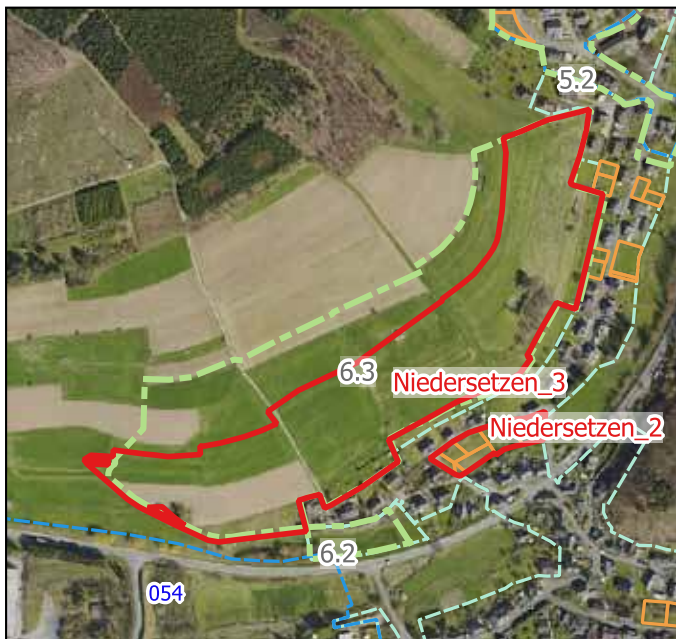
Bemerkung
Auen-/Überschwemmungsbereich Setzebach, der freigehalten werden sollte. Aufstellung Bplan zur Sicherung der Grünfläche.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

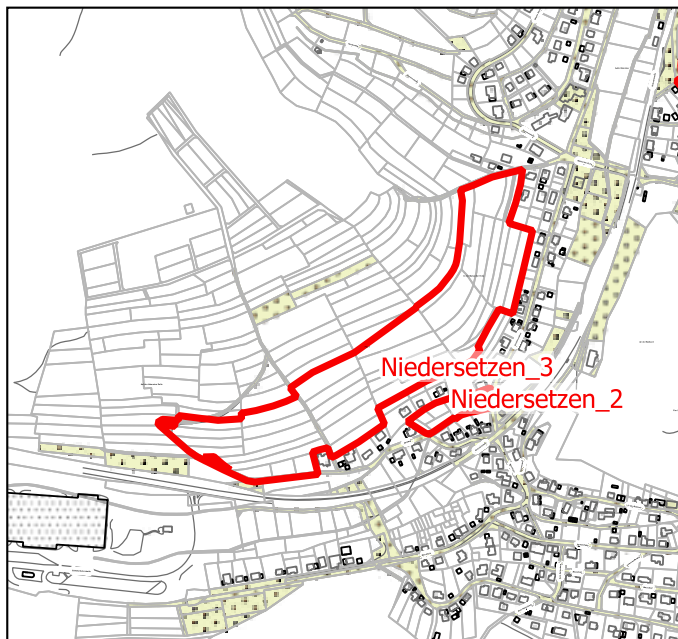
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße: 6.47 ha  
 Anteil städtische Fläche: 2 %  
 Bebauung der Umgebung: EFH  
 Hangneigung: stark hängig  
 Exposition: Südosthang  
 Oberfläche: Wiese, Weide  
 Nutzung: Wiese, Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich: **ungünstig (1536 m)**  
 Einzelhandel > 400 qm: **ungünstig (2029 m)**  
 Nahversorgung gesamt: **ungünstig**  
 KiTa: **gut (469 m)**  
 Grundschule: **ungünstig (1876 m)**  
 Weiterführende Schule: **ungünstig (2499 m)**  
 Allgemeinmediziner: **gut (1601 m)**  
 Apotheke: **gut (1744 m)**

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV: **291 m (Bus)**  
**1540 m (Bahn)**  
 Erschließung Kanal: **gut**  
 Anmerkung Kanal:  
 Äußere Erschließung Straße: **mittel**  
 Innere Erschließung Straße: **mittel**  
 Anmerkung Straße:

### Planungsrecht

Darstellung LEP: *Freiraum*  
 Darstellung FNP: *Wohnbauflächen (W)*  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): *nein*  
 Rechtsverbindlicher BPlan: *nein*  
 ggf. Festsetzung im BPlan:  
 Planungsbedarf: **ja**  
 Planungsempfehlung: *B-Plan*  
 Bodenordnung erforderlich: **ja**  
 Einschätzung d. Aktivierung: **gut**

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert: 90 €/qm  
 Nachfrage EFH | Miete: + | k.A. \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 90 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 128 | 36  
 Bebauungsvorschlag: EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Exponierte Hanglage, Nutzung als Naherholungsgebiet
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht	

Bemerkung
Ggf. Teilfläche realisierbar, Erschließungsplanung notwendig.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



### Obersetzen

Der in nordöstlicher, peripherer Lage des Stadtgebietes gelegene Stadtteil Setzen (Nieder- und Obersetzen) ist als überdurchschnittliches Wohnquartier charakterisiert. Dies fußt vor allem auf einem sehr ansprechendem städtebaulichen Charakter, wenigen Belastungen und einer als sehr gut einzustufenden Sozialstruktur. Gleichzeitig weist Setzen eine unterdurchschnittliche bis defizitäre Infrastrukturausstattung und verkehrliche Anbindung auf, so dass es hier nicht um einen Wohnstandort für alle Zielgruppen handelt. Unter der Prämisse einer älter werdenden Stadtgesellschaft wird Setzen durch die fehlende Infrastruktur als Wohnstandort an Beliebtheit verlieren (Schwerpunkt Infrastruktur).

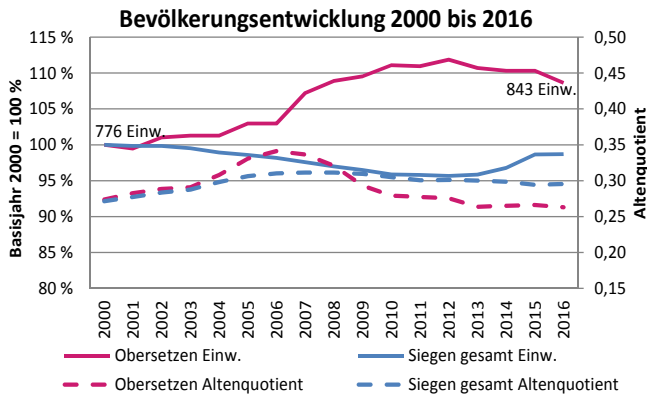
### Infrastrukturausstattung Obersetzen

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

### Bevölkerungsentwicklung

Die demografischen Merkmale des Stadtteils Obersetzen lassen erkennen, dass es sich um einen attraktiven Wohnstandort handelt. Im Gegensatz zur Gesamtstadt sind in Obersetzen die Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten 17 Jahre um 8,63% (absolut 67 Personen) gestiegen. Auch hier wirkt sich ein großes Neubaugebiet deutlich auf die Einwohnerentwicklung



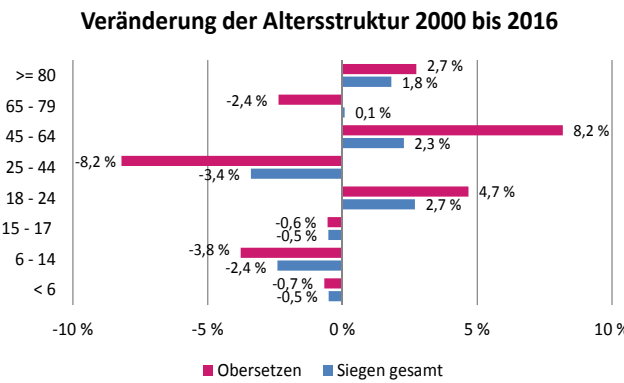
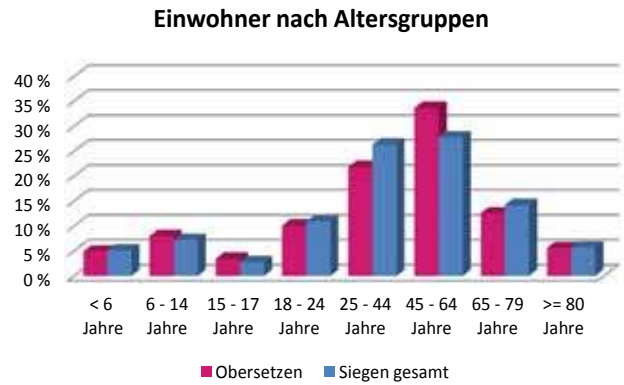
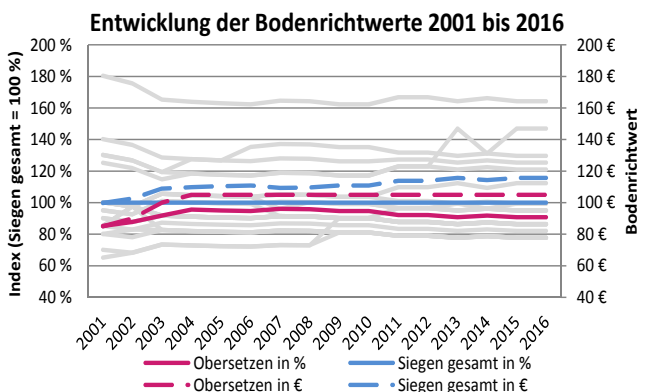


aus, nach der Erschließung des Baugebietes Am Steimel sind die Zahlen deutlich gestiegen. Insbesondere der Zuzug junger Familien sorgte ab 2007 zu einer deutlichen Senkung des Altenquotienten. Zurzeit leben in Obersetzen 843 Einwohner. Die Anzahl der über 80-Jährigen liegt mit 2,7% über der Entwicklung der Gesamtstadt.

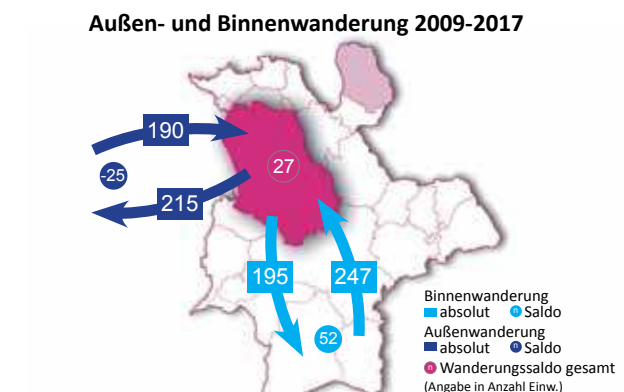
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Der Anteil ist in den letzten 8 Jahren von 7,84% auf 6,08% gesunken und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Obersetzen sind derzeit 25 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 1,86 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,3 ha netto. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 43 WE im Einfamilienhausbereich und 12 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 105 €/m<sup>2</sup> stadtwert gesehen im mittleren Bereich, der Index bleibt im städtischen Vergleich nach einem Anstieg 2002-2004 recht stabil bei 90 %.

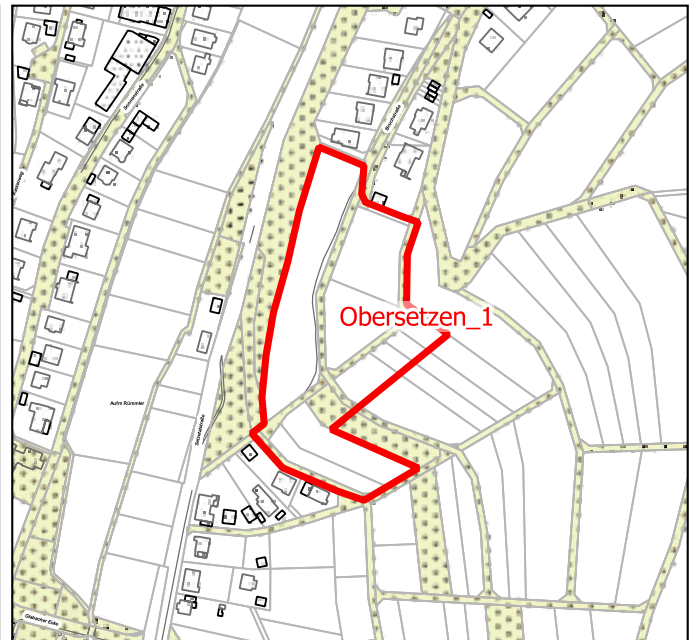


**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Obersetzen folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 195 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 247 Personen, was einem Saldo von 52 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 190 Personen nach Meiswinkel gezogen, 215 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -25 bedeutet. Absolut hat Obersetzen 27 Einwohner gewonnen.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.5 ha
Anteil städtische Fläche:	17 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Wiese
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Wiese

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2225 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2400 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (235 m)
Grundschule:	ungünstig (2533 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3147 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2291 m)
Apotheke:	gut (2433 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	255 m (Bus)	
	2228 m (Bahn)	
Erschließung Kanal:	mittel	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	ungünstig	steil
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Landwirtschaft/Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	30   8
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	mittel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

Bemerkung
Harmonische Verbindung zwischen Siedlungsteilen.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

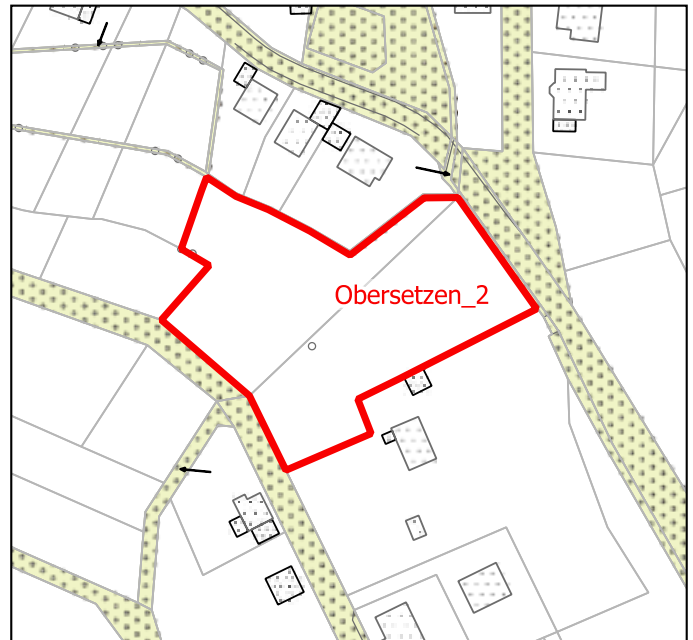
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.45 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2649 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2150 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (843 m)
Grundschule:	ungünstig (2793 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3727 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2713 m)
Apotheke:	mittel (2887 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	324 m (Bus)
	2693 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	Setzebach betroffen
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Dorfgebiet (MD)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	9   2
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Abgrenzung ändern.
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>ungünstig</b> Überschwemmungsbereich Setzebach betroffen
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b>
Anmerkung:	Gewässerkonflikt
Wasserwirtschaft:	<b>ungünstig</b> Setze + Grundwasserspiegel beachten

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>ungünstig</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsbedarf; Gewässerkonflikt	

Bemerkung
Gewässerkonflikt Setzebach, hohe Konfliktintensität Umwelt

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

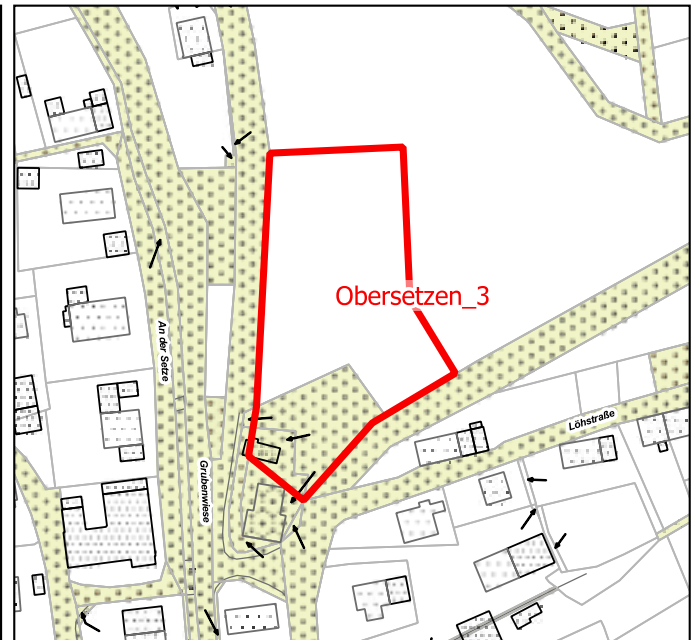
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.38 ha
Anteil städtische Fläche:	22 %
Bebauung der Umgebung:	
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Weide, Grünfläche
Nutzung:	Wald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2626 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2351 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	mittel (691 m)
Grundschule:	ungünstig (2835 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3640 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (2691 m)
Apotheke:	mittel (2853 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	80 m (Bus)
	2653 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Dorfgebiet (MD)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	8   2
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	ungünstig	Laubwald
Pflanzen und Tiere:	ungünstig	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	mittel	LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel	
Klima:	ungünstig	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	ungünstig	Wald in exponierter Hanglage
Anmerkung:	Laubwald	
Wasserwirtschaft:	mittel	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	ungünstig

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Außenbereich; Schutzgebiet	

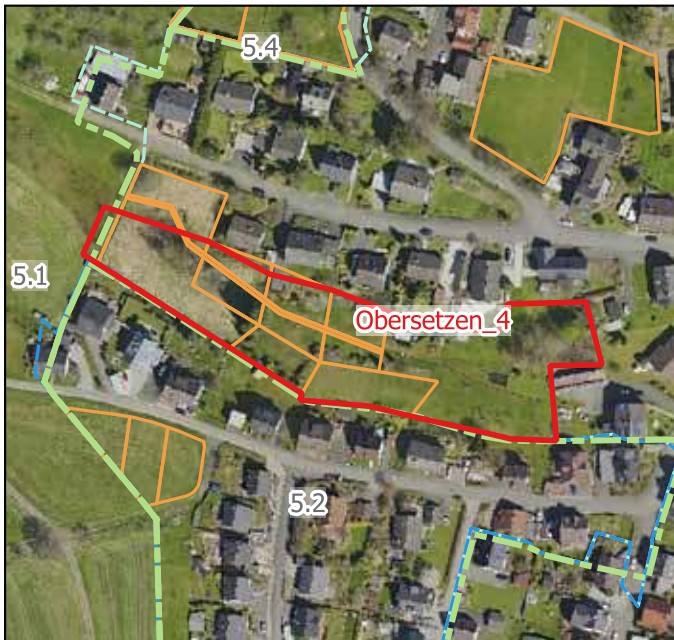
Bemerkung
Exponierter Hang mit Waldbestand, stark reliefiert

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

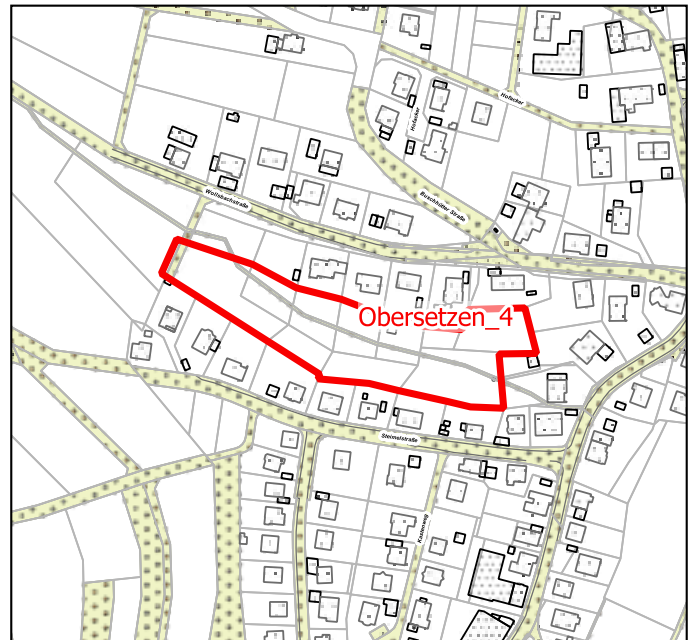
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.78 ha
Anteil städtische Fläche:	4 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Wiese
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Wiese

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2297 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2113 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (433 m)
Grundschule:	ungünstig (2503 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3334 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2362 m)
Apotheke:	mittel (2527 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	213 m (Bus)
	2328 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	Gewässer Wollsbach betroffen
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	105 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   k.A. *
Anteil EFH-Bebauung:	90 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	15   4
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Fließgewässer
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>ungünstig</b> Überschwemmungsbereich des Wollsbach betroffen
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>gut</b>
Anmerkung:	Gewässerkonflikt, Lärm
Wasserwirtschaft:	<b>ungünstig</b> Wollsbach + Grundwasserspiegel

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>ungünstig</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>ungünstig</b> Lärmemissionen Setzetalstraße.
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
evtl. wasserrechtliches Verfahren notwendig	

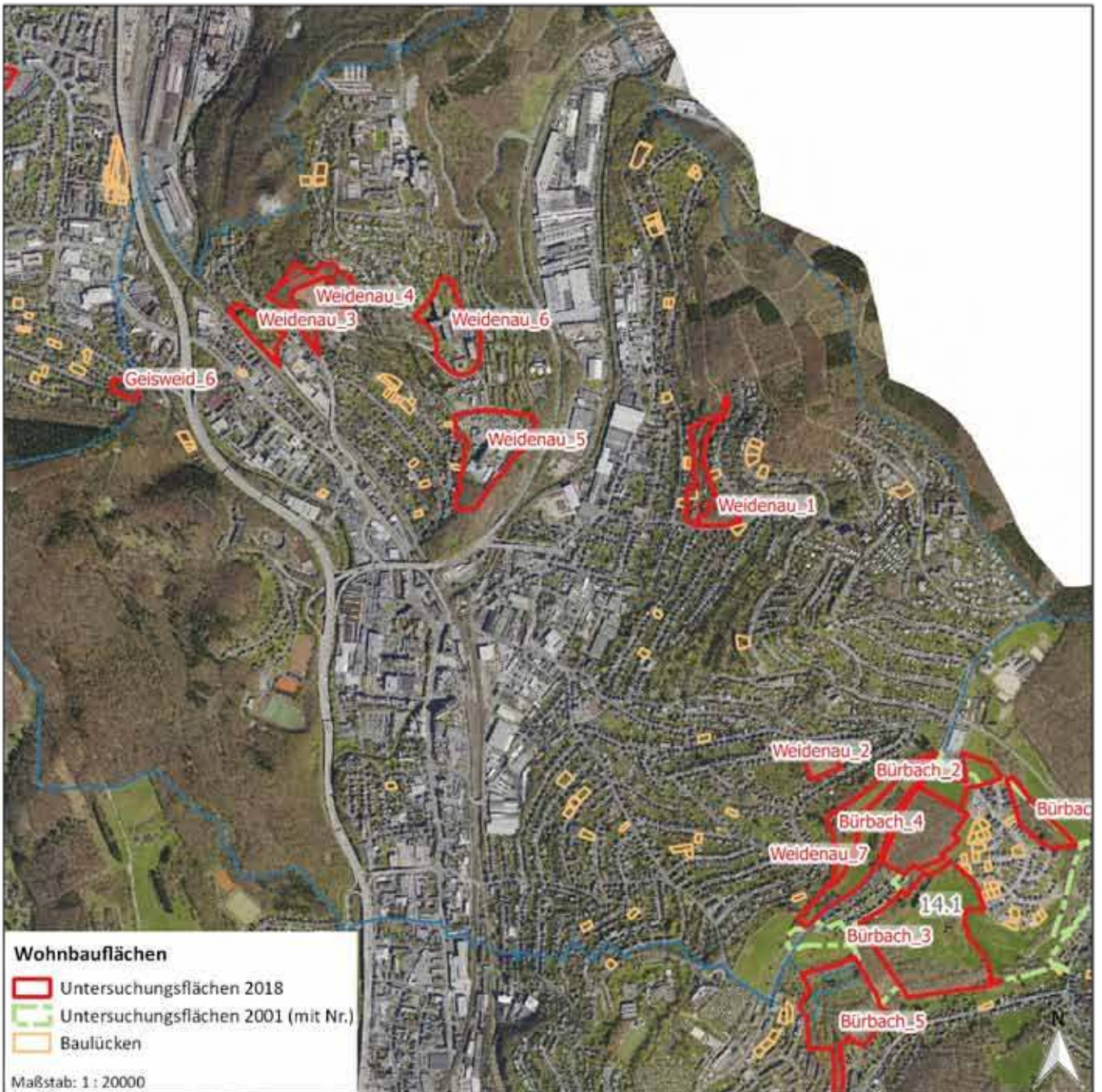
Bemerkung
Gewässerkonflikt Wollsbach, rückwärtige Grundstücksteile nicht bebaubar

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Weidenau**

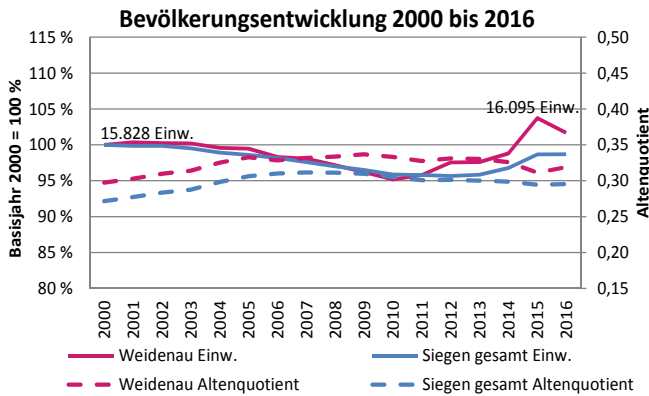
Weidenau verfügt als B-Zentrum über alle relevanten Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen. Städtebaulich leicht unterdurchschnittlich bewertet, verfügt Weidenau über eine durchschnittliche Sozialstruktur und eine leicht überdurchschnittliche verkehrliche Anbindung. Hinsichtlich Belastungen und Beeinträchtigungen erhält Weidenau eine unterdurchschnittliche Bewertung, was durch die Nähe der einzelnen Mikrolagen zu HTS und Bundesstraßen sowie Gewerbeflächen in der Tallage bedingt ist. Hier gilt es also zu differenzieren. Insgesamt erhält Weidenau eine leicht überdurchschnittliche bis überdurchschnittliche Bewertung (beim Fokus auf Infrastruktur).

**Infrastrukturausstattung Weidenau**

Kindertagesstätten (geplant)	x (x)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung des Stadtteils Weidenau weist darauf hin, dass es sich für die Bevölkerung um einen attraktiven Wohnstandort handelt. Im Gegensatz zur Gesamtstadt sind in Weidenau die Bevölkerungszahlen innerhalb der letzten 17 Jahre um 1,69% (absolut 267 Personen) gestiegen. Hier leben zurzeit 16.095 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jäh-



rigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt. Weidenau weist einen vergleichsweise hohen Anteil der 18- bis 24-Jährigen auf, während die Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen im stadtweiten Vergleich kleiner geworden ist. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren 1,5% erhöht und liegt somit leicht unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 8,99% auf 9,46% angestiegen und verläuft somit nahezu parallel zur Gesamtstadt.

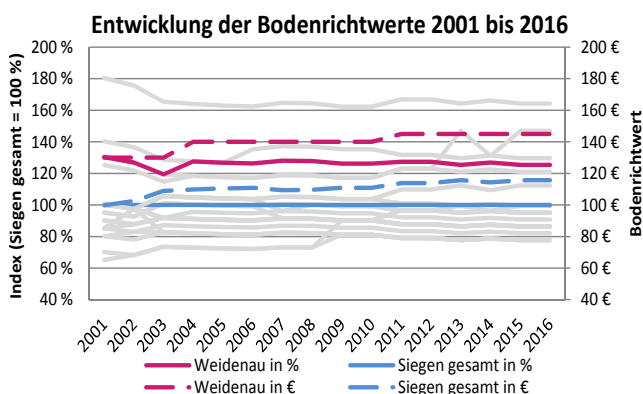
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Weidenau sind derzeit 73 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 5,2 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,3 ha netto.

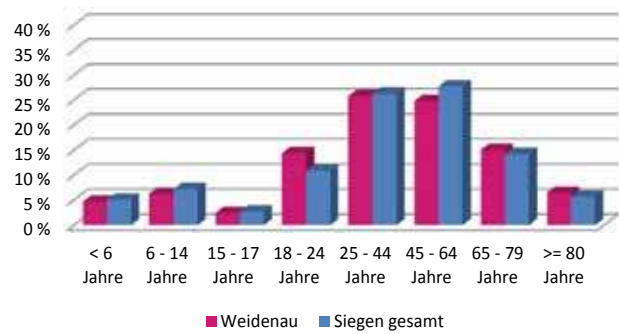
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 60 WE im Einfamilienhausbereich und 150 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

#### Bodenrichtwerte

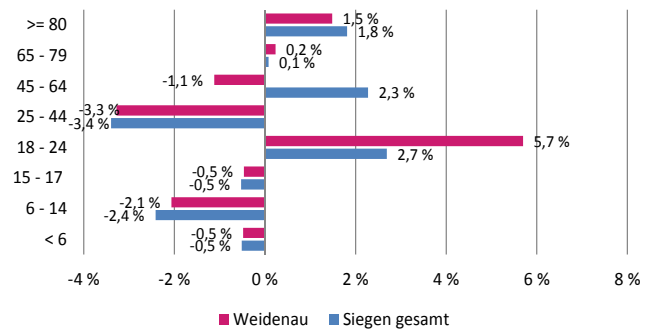
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind seit 2001 wahrnehmbar gestiegen und liegen aktuell mit 145 €/m<sup>2</sup> stadtweit gesehen im obersten Bereich (2001: 130 €).



### Einwohner nach Altersgruppen



### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016

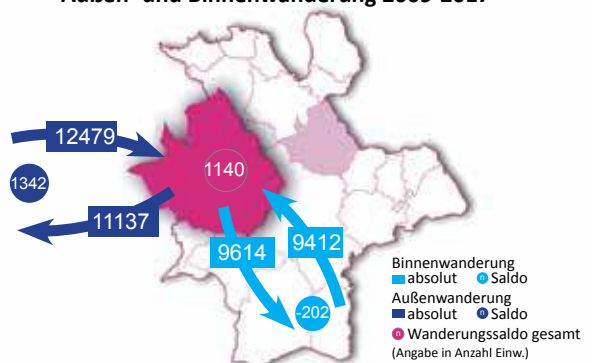


Auch bei mittleren Lagen ist eine leichte Preissteigerung von 115 € 2001 auf 125 € im Jahr 2016 zu verzeichnen. Der Index bleibt im städtischen Vergleich stabil bei rund 125 %.

#### Wanderungsbewegungen

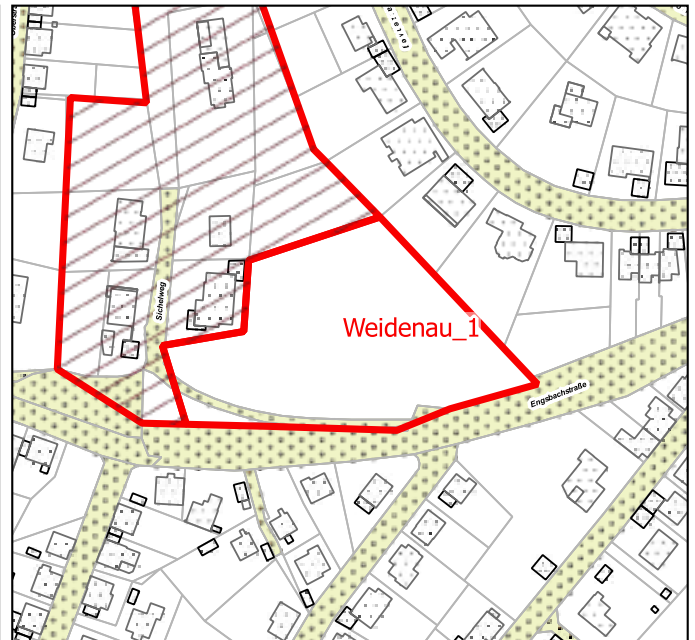
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Weidenau folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 9.614 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 9.412 Personen, was einem Saldo von -202 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 12.479 Personen nach Weidenau gezogen, 11.137 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -1.342 bedeutet. Absolut hat Weidenau 1.140 Einwohner gewonnen.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.68 ha
Anteil städtische Fläche:	6 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	sehr hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	
Nutzung:	Forstwirtschaft

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (933 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>gut</i> (658 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>gut</i>
KiTa:	<i>mittel</i> (539 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (295 m)
Weiterführende Schule:	<i>mittel</i> (1547 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (394 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (521 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	46 m (Bus)	
	985 m (Bahn)	
Erschließung Kanal:	<i>gut</i>	tlw., vorh. Kanäle beachten
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	
Innere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Forstwirtschaft / Grünfläche
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 066 Haubergs-Siedlung
ggf. Festsetzung im BPlan:	Mischgebiet
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	140/160 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   19
Bebauungsvorschlag:	MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i> Bewaldeter Talhang
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemissionen Engsbachstraße
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Erschließung	

**Bemerkung**  
Integrierte Lage, die eine Hangbebauung entlang der Engsbachstraße erlaubt. Der größere Teil der Fläche im hinteren Sichelweg ist aufgrund der schwierigen Erschließung und Topografie hingegen unzureichend geeignet.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

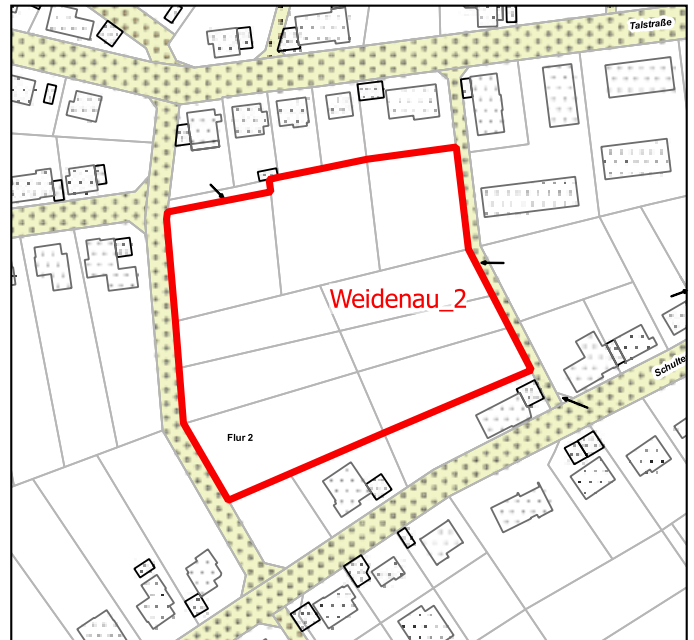
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.85 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/ZFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Nordwesthang
Oberfläche:	Wiese, Garten
Nutzung:	Garten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1178 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (432 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (391 m)
Grundschule:	optimal (227 m)
Weiterführende Schule:	optimal (892 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (921 m)
Apotheke:	gut (1055 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	83 m (Bus)	
	1205 m (Bahn)	
Erschließung Kanal:	gut	s. ZAP
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	mittel	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)/ Grünfläche
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 1 Art u. Maß d. bl. Nutzung
ggf. Festsetzung im BPlan:	Grünfläche
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	VEP
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	160 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	9   23
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Erschließung	

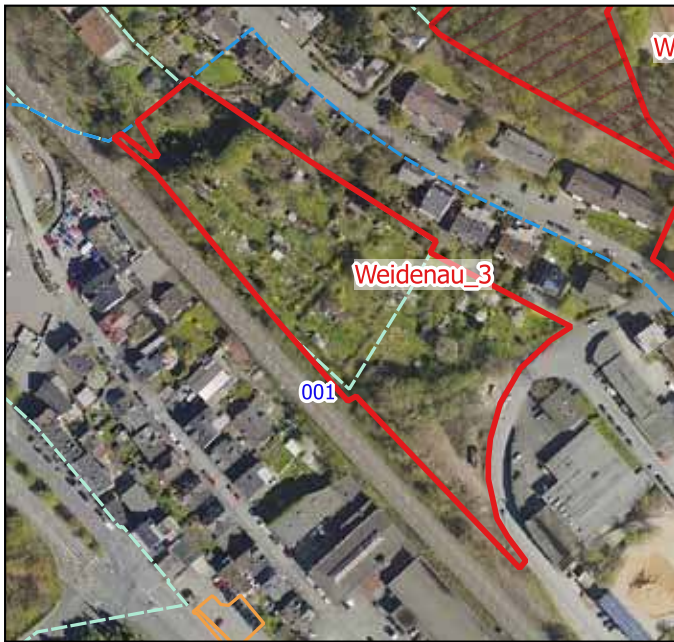
Bemerkung
Hoher Erschließungsaufwand von Schultestraße, über privaten Träger im Rahmen eines VEP jedoch zu realisieren.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

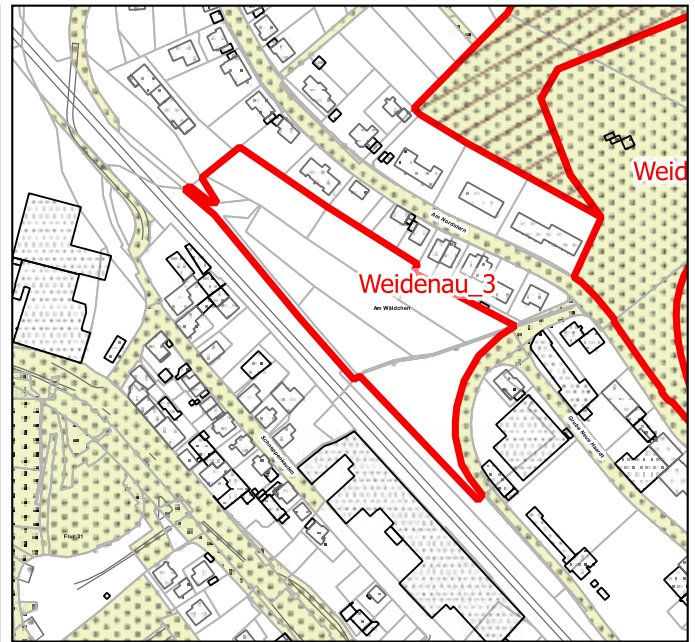
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.23 ha
Anteil städtische Fläche:	1 %
Bebauung der Umgebung:	MFH, Gewerbe
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Gehölze, Kleing., Schotter
Nutzung:	Parken, Gewerbe, eh. Kleingärten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel (849 m)</i>
Einzelhandel > 400 qm:	<i>gut (619 m)</i>
Nahversorgung gesamt:	<i>gut</i>
KiTa:	<i>optimal (288 m)</i>
Grundschule:	<i>optimal (304 m)</i>
Weiterführende Schule:	<i>optimal (278 m)</i>
Allgemeinmediziner:	<i>optimal (971 m)</i>
Apotheke:	<i>optimal (363 m)</i>

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	<i>171 m (Bus)</i>	
	<i>1187 m (Bahn)</i>	
Erschließung Kanal:	<i>gut</i>	s. ZAP
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	
Innere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	<i>ASB</i>
Darstellung FNP:	<i>Grünfläche / Gewerbe (GE)</i>
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>teil</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>Bpl 1 Art u. Maß d. bl. Nutzung</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	<i>Gewerbegebiet</i>
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>VEP od. B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	60/80 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	14   34
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>mittel</i> Erhöhter Staubniederschlag Stahlwerk
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	Lärm (Bahn)
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Wiedernutzung, Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>ungünstig</i> Lärmemissionen Bahnstrecke.
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Lärm, Erschließung, Planungsrecht	

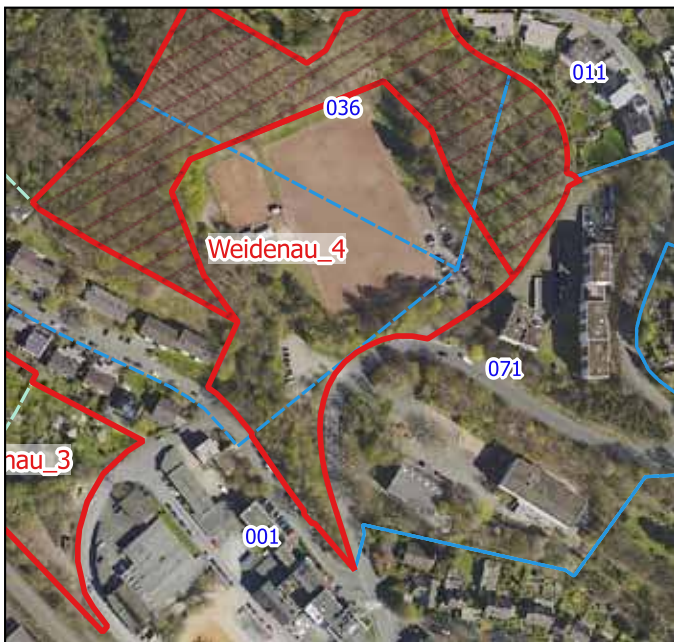
Bemerkung
Wegen hoher Lärmbelastung (HTS, Bahn) und Nähe zu Zementwerk für Wohnen eher ungeeignet

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

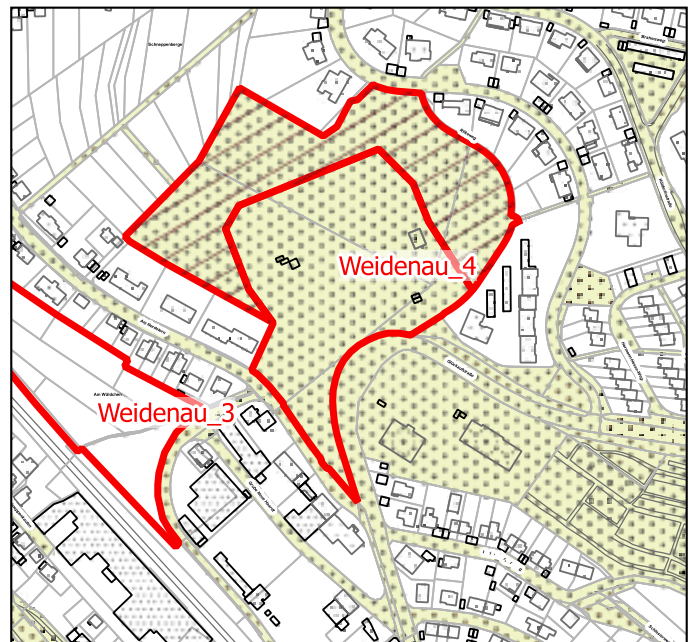
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	2.1 ha
Anteil städtische Fläche:	100 %
Bebauung der Umgebung:	MFH, Schule
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Sportplatz, Wald, Parkplatz
Nutzung:	Sportanlagen

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (849 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>mittel</i> (800 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>mittel</i>
KiTa:	<i>gut</i> (429 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (134 m)
Weiterführende Schule:	<i>optimal</i> (428 m)
Allgemeinmediziner:	<i>gut</i> (1065 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (404 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	166 m (Bus) 1213 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>mittel</i> nur tlw. im ZAP
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>optimal</i>
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfläche (Sportplatz)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 036, Bpl 071
ggf. Festsetzung im BPlan:	Grünfläche
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>optimal</i>

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	80 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   gut *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	23   58
Bebauungsvorschlag:	EFH, MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b>	Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>gut</b>	z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>ungünstig</b>	(mögliche Altlasten)
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>	
Klima:	<b>mittel</b>	
Luftqualität:	<b>mittel</b>	Erhöhter Staubniederschlag Stahlwerk
Landschaft:	<b>ungünstig</b>	
Anmerkung:	Wald, Landschaftsbild, Staubniederschlag, Altlasten	
Wasserwirtschaft:	<b>mittel</b>	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen der Glückaufstraße.
Altlasten:	<b>ungünstig</b> Altlastenverdachtsfläche 15; Verfüllung einer Grube/Steinbruch mit Hausmüll u.a.
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Nutzung, Planungsrecht, Ökologie	

**Bemerkung**  
Attraktive Lage in Uni-Nähe. Nach Herausnahme ökol. sensibler Bereiche bleibt eine eben Fläche, die gut bebaubar erscheint. Weitere Untersuchungen zum ehem. Deponiestandort sind hier nötig.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

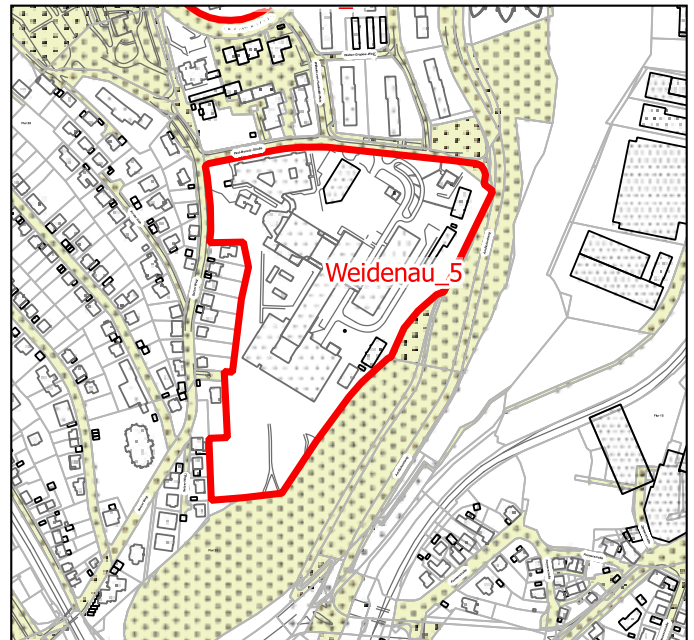
Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <u>Altlastenuntersuchung</u>	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	5.17 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	Uni, RH/DH/MFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Uni-Gebäude
Nutzung:	Uni

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (437 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (326 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (231 m)
Grundschule:	optimal (473 m)
Weiterführende Schule:	optimal (864 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (395 m)
Apotheke:	optimal (419 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	333 m (Bus) 711 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Sonderg. Gesamthochschule (S)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 011 Haardter Berg
ggf. Festsetzung im BPlan:	Sonderg. staatl. Ing.schule
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	130 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	57   142
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>optimal</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>gut</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, vorhandene Bebauung	

**Bemerkung**

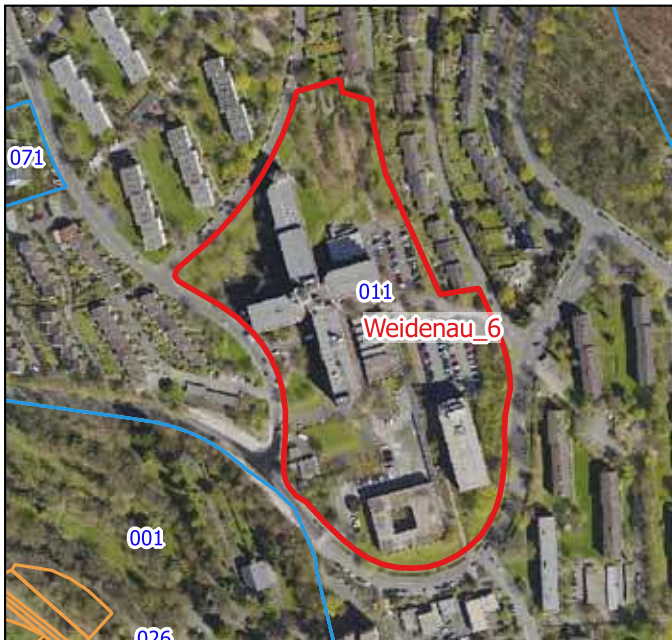
Nach Abschluss der Standortverlagerung der Universität ist dieser Standort für eine Nachnutzung mit Wohnen gut geeignet.

Eignung *	Gut geeignet

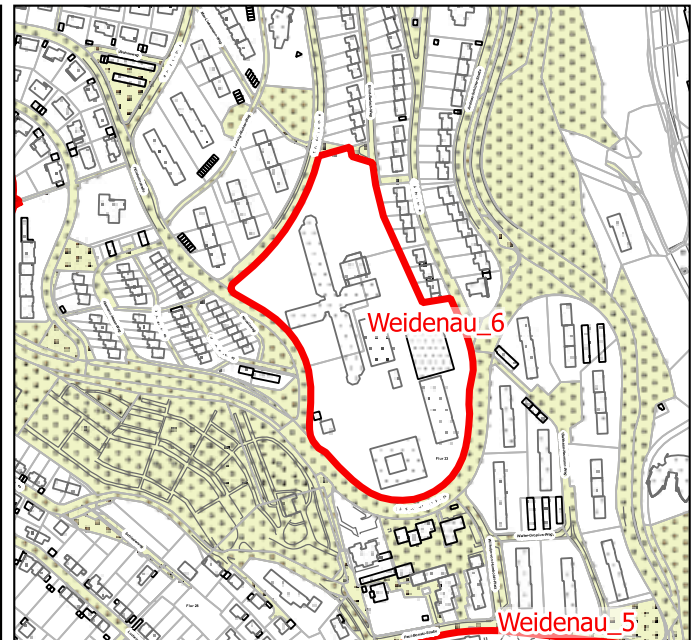
Priorität **	Mittlere Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	3.71 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	Uni, RH/DH/MFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Uni-Gebäude
Nutzung:	Uni

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (802 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>mittel</i> (790 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>mittel</i>
KiTa:	<i>optimal</i> (275 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (325 m)
Weiterführende Schule:	<i>optimal</i> (758 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (807 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (614 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	109 m (Bus)
	1144 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>optimal</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>optimal</i>
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Sonderg. Gesamthochschule (S)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>nein</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 011 Haardter Berg
ggf. Festsetzung im BPlan:	Sonderg. Kreisberufsschule
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	150 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	50 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	41   102
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, vorhandene Bebauung	

**Bemerkung**

Nach Abschluss der Standortverlagerung der Universität ist dieser Standort für eine Nachnutzung mit Wohnen gut geeignet.

Eignung *	Gut geeignet

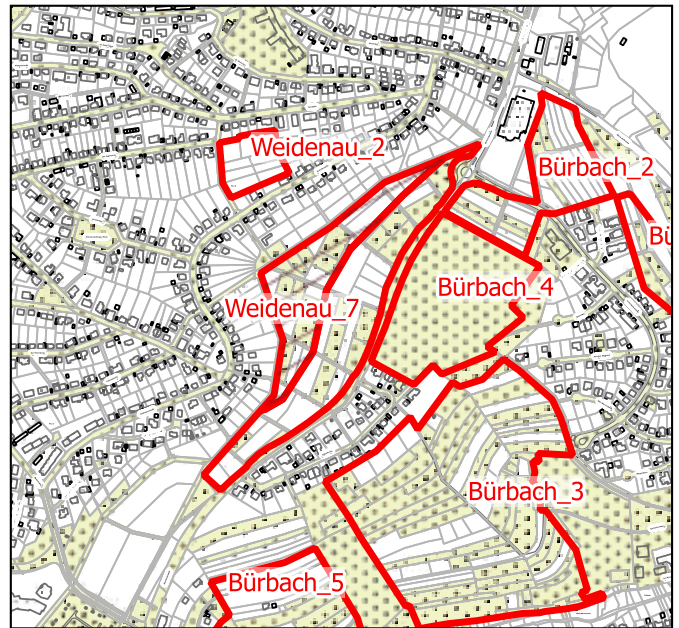
Priorität **	Mittlere Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße: 4.45 ha  
 Anteil städtische Fläche: 45 %  
 Bebauung der Umgebung: EFH  
 Hangneigung: etwas hängig  
 Exposition: Nordwesthang  
 Oberfläche: Grünland, Bäume  
 Nutzung: Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich: **ungünstig (1386 m)**  
 Einzelhandel > 400 qm: **optimal (436 m)**  
 Nahversorgung gesamt: **optimal**  
 KiTa: **gut (380 m)**  
 Grundschule: **optimal (488 m)**  
 Weiterführende Schule: **optimal (816 m)**  
 Allgemeinmediziner: **gut (1162 m)**  
 Apotheke: **gut (1329 m)**

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV: **187 m (Bus)**  
**1421 m (Bahn)**  
 Erschließung Kanal: **ungünstig**  
 Anmerkung Kanal:  
 Äußere Erschließung Straße: **gut**  
 Innere Erschließung Straße: **gut**  
 Anmerkung Straße:

### Planungsrecht

Darstellung LEP: **Freiraum**  
 Darstellung FNP: **Grünfläche (Parkanlage)**  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): **nein**  
 Rechtsverbindlicher BPlan: **Bpl 1 Art u. Maß d. bl. Nutzung**  
 ggf. Festsetzung im BPlan: **Land-/Forstwirtschaft**  
 Planungsbedarf: **ja**  
 Planungsempfehlung: **B-Plan, FNP-Änderung**  
 Bodenordnung erforderlich: **ja**  
 Einschätzung d. Aktivierung: **gut**

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert: k.A.  
 Nachfrage EFH | Miete: + | + \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 60 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 59 | 98  
 Bebauungsvorschlag: EFH/RH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b>	Kuppenlage, Laubwald, Wiesen, Obstwiese
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>	Keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt.
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>mittel</b>	Zu 100% LSG, Obstwiese ist Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 30
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>	Oberflächengewässer sind in der Fläche nicht vorhanden. Eine Bebauung wird die Grundwasserversickerung deutlich verringern.
Klima:	<b>mittel</b>	
Luftqualität:	<b>gut</b>	Aufgrund exponierter Hang- und Kuppenlage gute Durchlüftung und eine geringe Belastung mit Luftschadstoffen.
Landschaft:	<b>ungünstig</b>	Exponierte Hang- und Kuppenlage mit großer Bedeutung für die Naherholung und weitreichenden Sichtbeziehungen in die angrenzenden
Anmerkung:		
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Erhöhte Lärmbelastung entlang der Giersbergstraße.
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Nutzung, Erholungsraum	

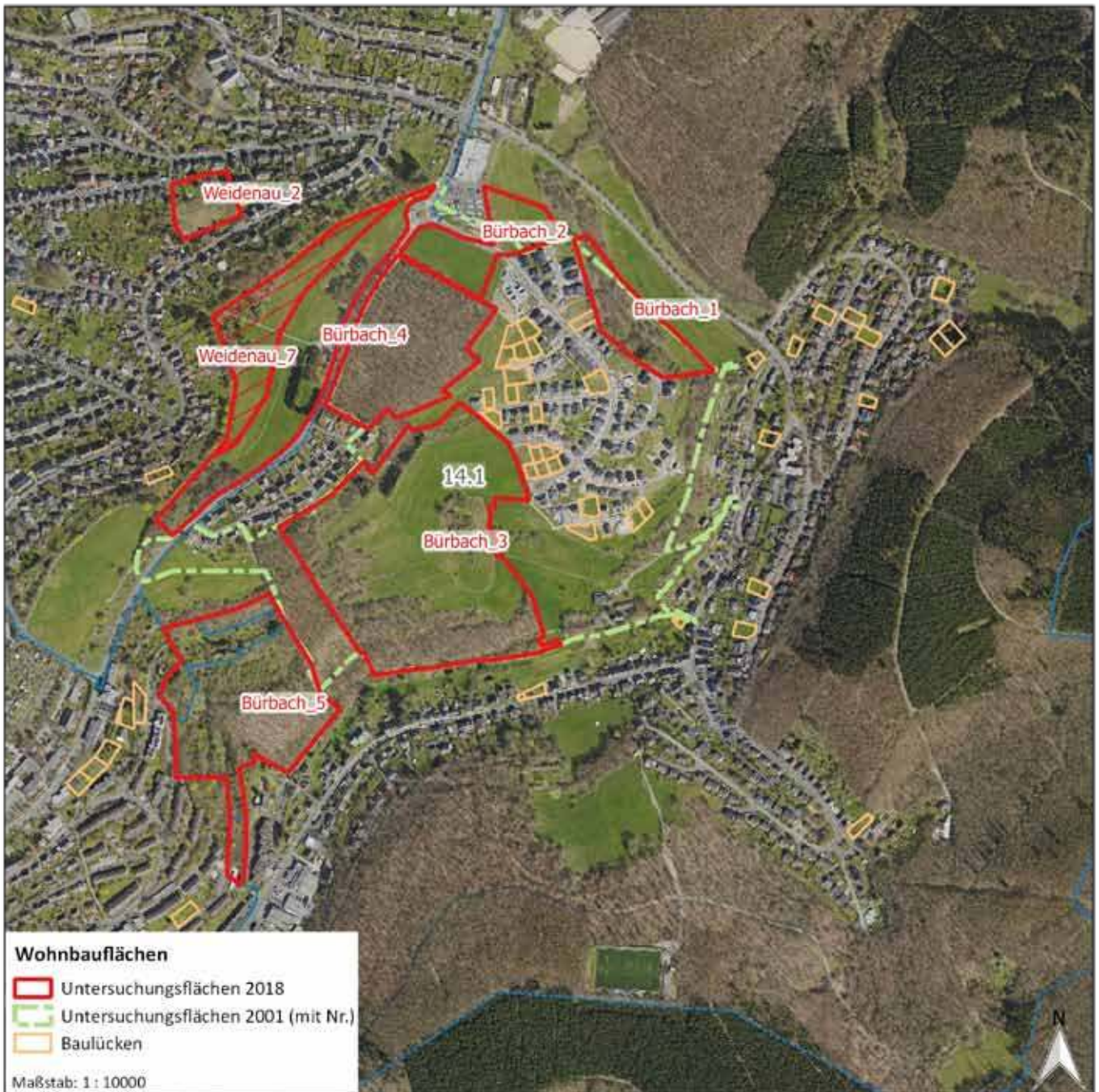
Bemerkung
Im Zusammenhang mit Erweiterung Bürbacher Giersberg zu betrachten. Talseitigen Bereich freihalten, straßenbegleitende Bebauung möglich.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



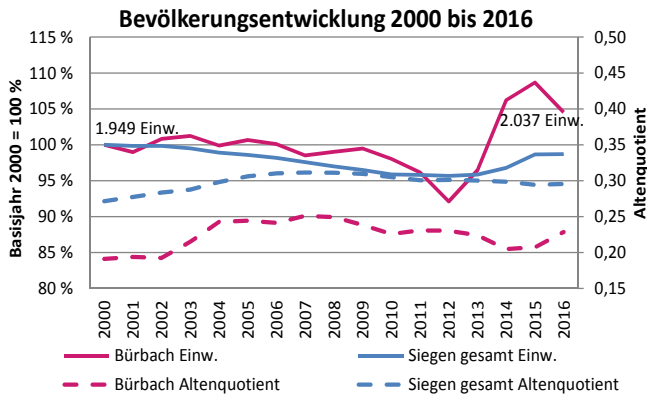
### Bürbach

Bürbach hat als eher ländlich geprägter Stadtteil durch die Erschließung des Baugebietes „Bürbacher Giersberg“ seit 2010 eine deutliche Entwicklung durchgemacht. Soziale Infrastruktur und Nahversorgung haben sich durch einen neuen Vollsortimenter und eine KiTa verbessert, die Neubauten führen zu einer städtebaulichen Aufwertung. Allerdings fehlen eine medizinische Grundversorgung sowie eine Grundschule.

Infrastrukturausstattung Bürbach	
Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

### Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Bürbach weist ähnliche Tendenz auf wie die Gesamtstadt Siegen. Zwischen 2012 und 2016 ist jedoch eine deutliche Einwohnerzunahme zu verzeichnen, was mit der bebauung der Bürbacher Giersbergs bedingt ist. Die Einwohnerzahl hat sich daher in den letzten 17 Jahren um 4,52% (absolut 88 Personen) erhöht und beträgt nunmehr 2.037 Einwohner. Die Entwicklung des

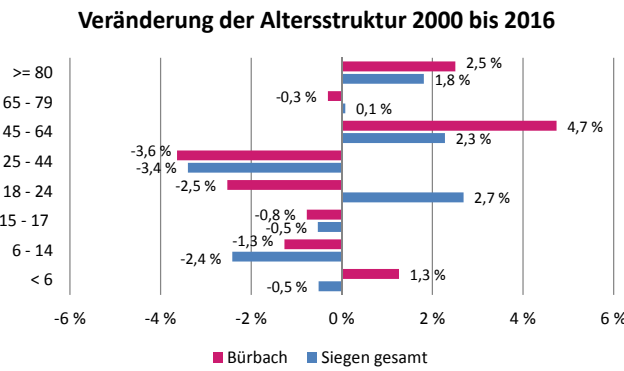
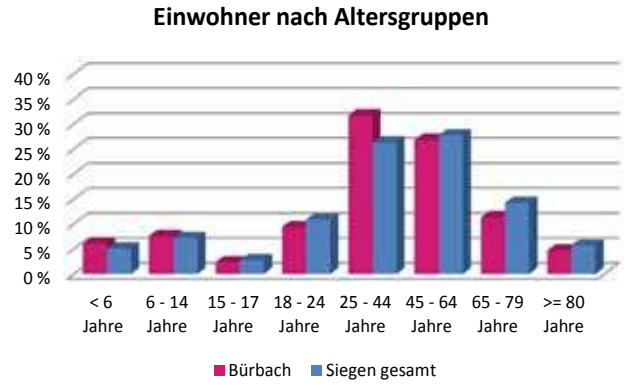
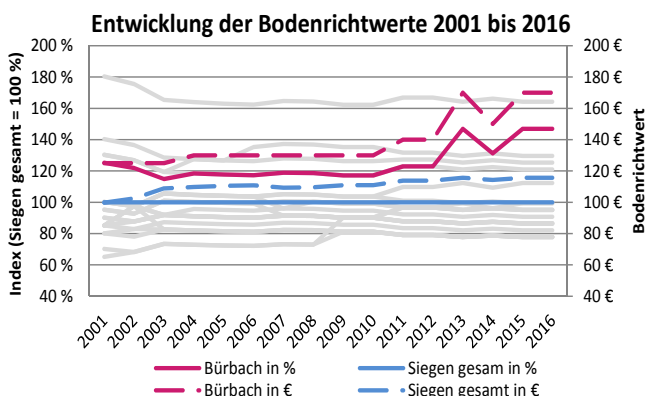


Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) liegt aber deutlich unter dem der Gesamtstadt. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren 2,5% erhöht und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

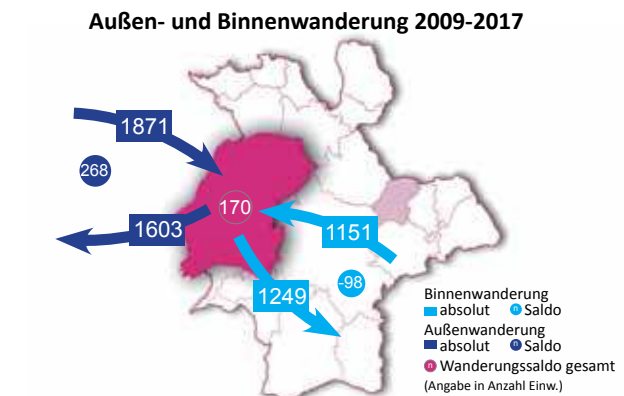
**Gebäude mit jüngstem Bewohner Über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 5,58% auf 7,60% angestiegen und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

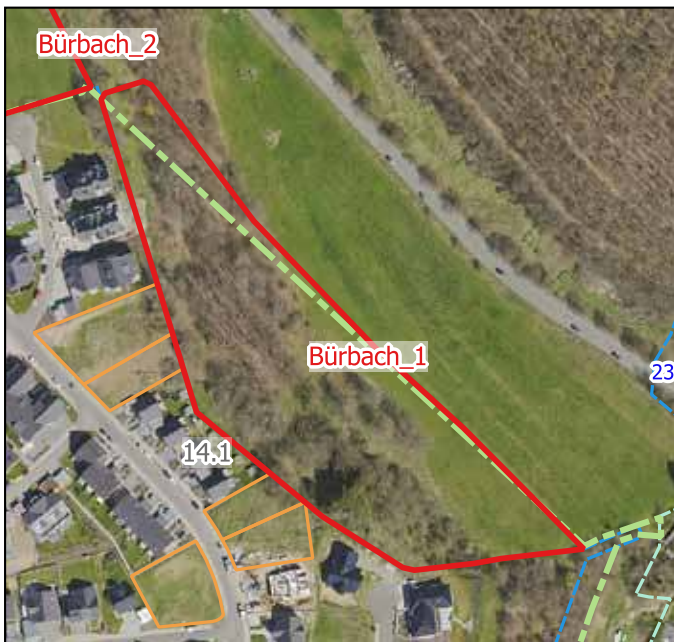
**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Bürbach sind derzeit 41 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 2,6 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 1,2 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 50 WE im Einfamilienhausbereich und 84 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind in Bürbach nach einer stabilen Phase von 2001-2010 seit der Vermarktung des „Bürbacher Giersbergs“ stetig gestiegen und liegen aktuell bei 170 €/m<sup>2</sup>. Bürbach gehört damit stadtweit gesehen zu den teuersten Stadtteilen (Indexwert: 145 %), es muss jedoch klar differenziert werden zwischen Neubaugebiet und altem Ortskern (100-140 €).

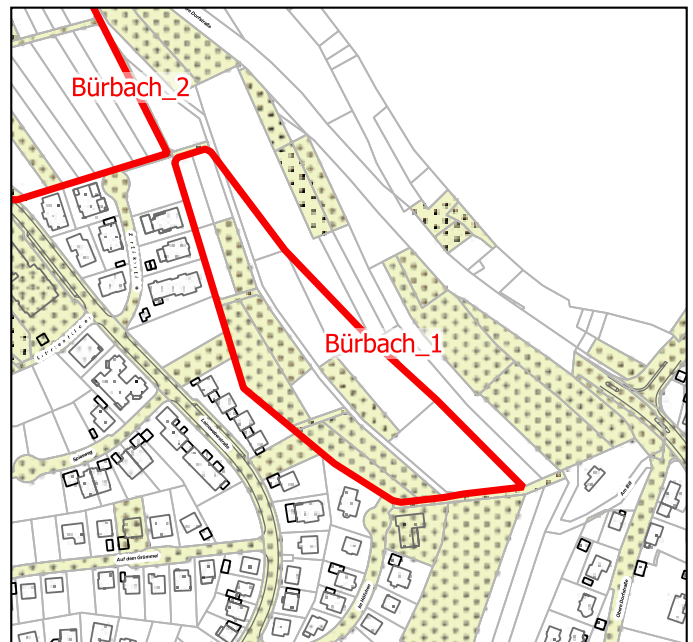


**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Bürbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 1.249 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 1.151 Personen, was einem Saldo von -98 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 1.871 Personen nach Bürbach gezogen, 1.603 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 268 bedeutet. Absolut hat Bürbach 170 Einwohner gewonnen.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	1.81 ha
Anteil städtische Fläche:	38 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese/Bäume
Nutzung:	Grünland

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1911 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (381 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (208 m)
Grundschule:	mittel (779 m)
Weiterführende Schule:	gut (1275 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1651 m)
Apotheke:	gut (1748 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	306 m (Bus)
	1939 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	170 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	24   40
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Talhangbebauung mit Entfernung landschaftsbildprägender Gehölze
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Schutzgebiet	

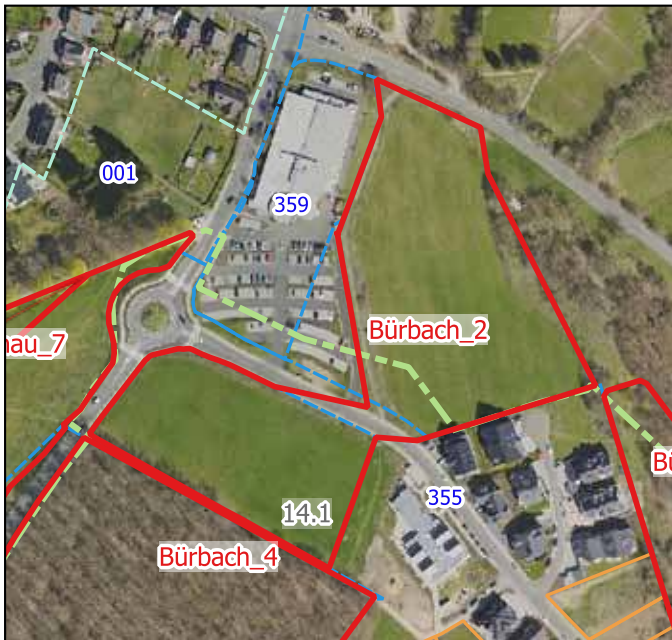
Bemerkung
Die landschaftsprägenden Gehölzstrukturen sollten erhalten bleiben.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

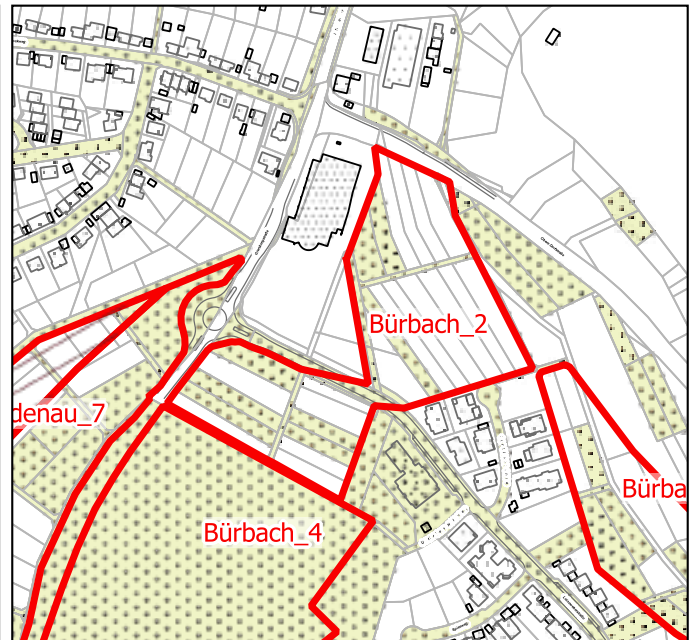
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße: 1.93 ha  
 Anteil städtische Fläche: 38 %  
 Bebauung der Umgebung: EFH/Supermarkt  
 Hangneigung: etwas hängig  
 Exposition: Nordosthang  
 Oberfläche: Wiese  
 Nutzung: Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich: **ungünstig (1631 m)**  
 Einzelhandel > 400 qm: **optimal (145 m)**  
 Nahversorgung gesamt: **optimal**  
 KiTa: **optimal (99 m)**  
 Grundschule: **optimal (500 m)**  
 Weiterführende Schule: **gut (1154 m)**  
 Allgemeinmediziner: **gut (1367 m)**  
 Apotheke: **gut (1466 m)**

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV: **145 m (Bus)**  
**1658 m (Bahn)**  
 Erschließung Kanal: **ungünstig**  
 Anmerkung Kanal:  
 Äußere Erschließung Straße: **gut**  
 Innere Erschließung Straße: **gut**  
 Anmerkung Straße:

### Planungsrecht

Darstellung LEP: *ASB/Freiraum*  
 Darstellung FNP: *Grünfl. (Sportpl./Park/Trafost.)*  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): *nein*  
 Rechtsverbindlicher BPlan: *nein*  
 ggf. Festsetzung im BPlan:  
 Planungsbedarf: **ja**  
 Planungsempfehlung: *B-Plan*  
 Bodenordnung erforderlich: **ja**  
 Einschätzung d. Aktivierung: **gut**

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert: k.A.  
 Nachfrage EFH | Miete: + | ++ \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 60 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 25 | 42  
 Bebauungsvorschlag: südw. Teil: EFH; nördl. Teil: eher MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen Giersbergstraße !
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

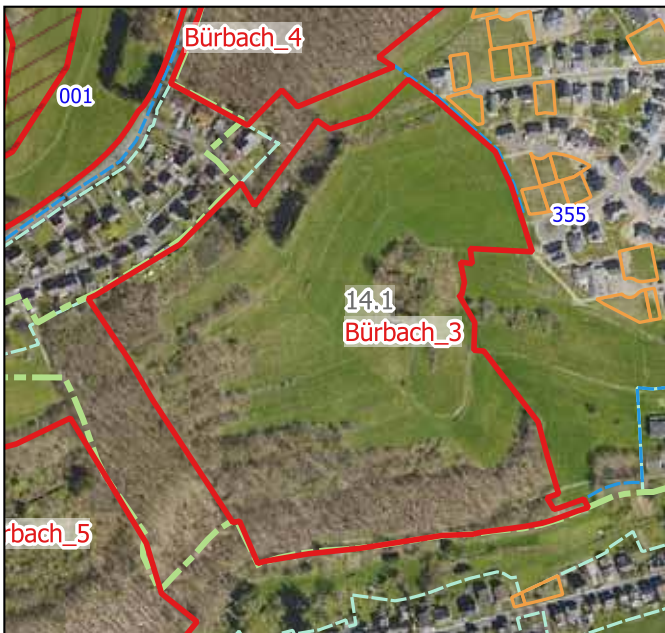
**Bemerkung**  
 Als Erweiterung des stark nachgefragten Baugebietes Bürbacher Giersberg evtl. mit Teilflächen des Wäldchens zu betrachten.

Eignung *	Besonders gut geeignet
-----------	------------------------

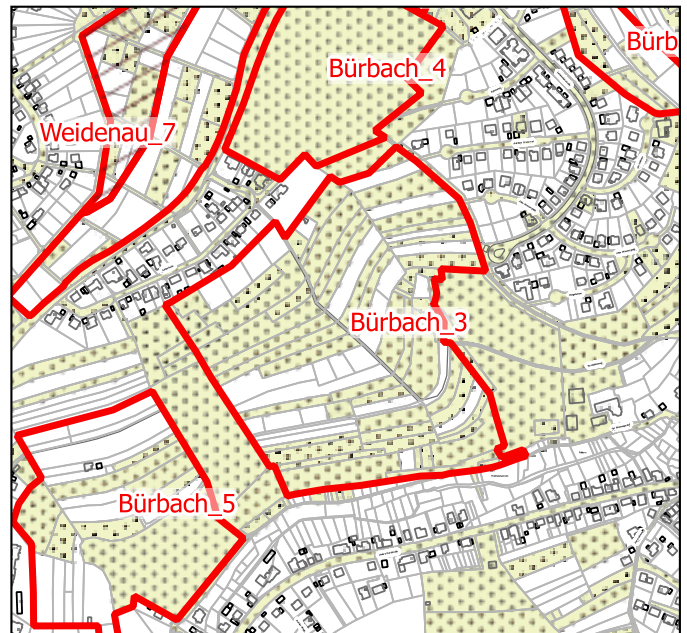
Priorität **	Sehr hohe Priorität
--------------	---------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

**Beschreibung der Örtlichkeit**

Flächengröße:	11.75 ha
Anteil städtische Fläche:	70 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wiese/Bäume
Nutzung:	Grünland

**Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur**

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1553 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (632 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	gut (435 m)
Grundschule:	gut (696 m)
Weiterführende Schule:	optimal (756 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1493 m)
Apotheke:	gut (1620 m)

**Verkehrliche Anbindung & Erschließung**

Entfernung zu ÖPNV:	279 m (Bus)	1731 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	mittel	
Innere Erschließung Straße:	mittel	hängig
Anmerkung Straße:		

**Planungsrecht**

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

**Wohnungsmarkt**

Bodenrichtwert:	140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	155   259
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	ungünstig	Laubwald, Quelle, Magerwiese
Pflanzen und Tiere:	ungünstig	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	ungünstig	LSG, §62-Flächen
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig	Quellbereich mit Quellbach betroffen. Regenwasserentlastung aus Baugebiet "Bürbacher Giersberg" entwässert in die Fläche.
Klima:	ungünstig	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	ungünstig	Bebauung eines landschaftlich expon. Hanges mit intensiver Naherholung. Beseitigung zahlreicher landschaftsbildprägn. Strukturen
Anmerkung:	LSG, §62-Flächen	
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Ökologie, Erschließung, Bodenordnung, Schutzgebiet	

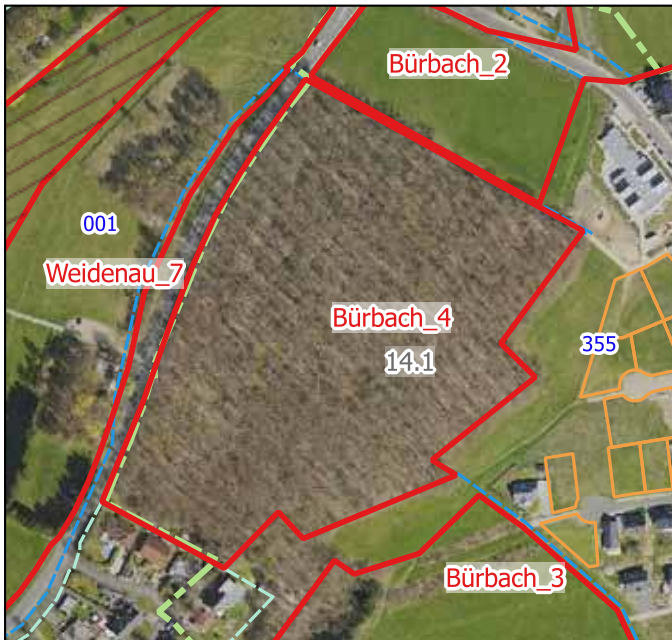
Bemerkung
Lt. Vereinbarung der Stadt Siegen mit dem Naturschutzbund NRW wird dieser sensible § 62-Bereich nicht als Bauland entwickelt.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

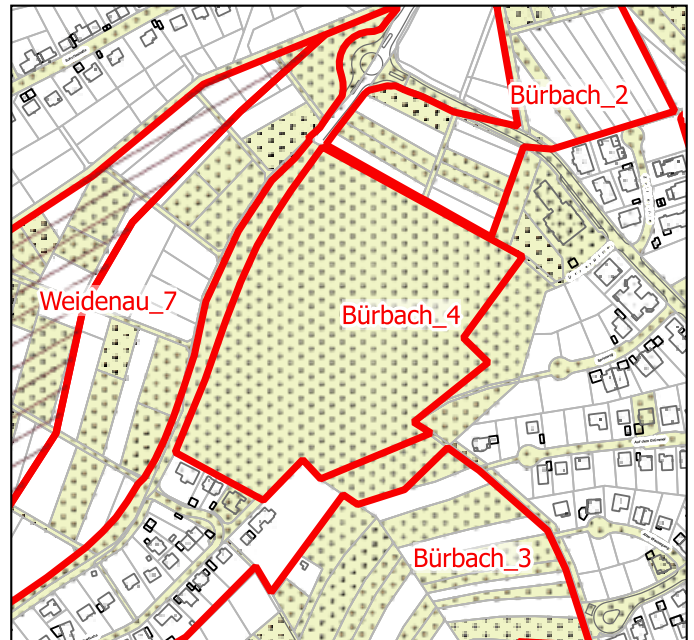
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung				
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan	
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>	
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____		<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	4.46 ha
Anteil städtische Fläche:	100 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/DH/RH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südost
Oberfläche:	Laubwald
Nutzung:	Wald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1555 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (318 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (192 m)
Grundschule:	gut (535 m)
Weiterführende Schule:	optimal (954 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1315 m)
Apotheke:	gut (1455 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	293 m (Bus)
	1587 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Forstwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	optimal

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   ++ *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	59   98
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	ungünstig	Laubwald
Pflanzen und Tiere:	ungünstig	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut	LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel	
Klima:	ungünstig	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	ungünstig	Beseitigung eines landschaftsbildprägenden Laubwaldes in exponierter Kuppenlage
Anmerkung:	LSG, Laubwald	
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen der Giersbergstraße.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung, Ökologie	

**Bemerkung**

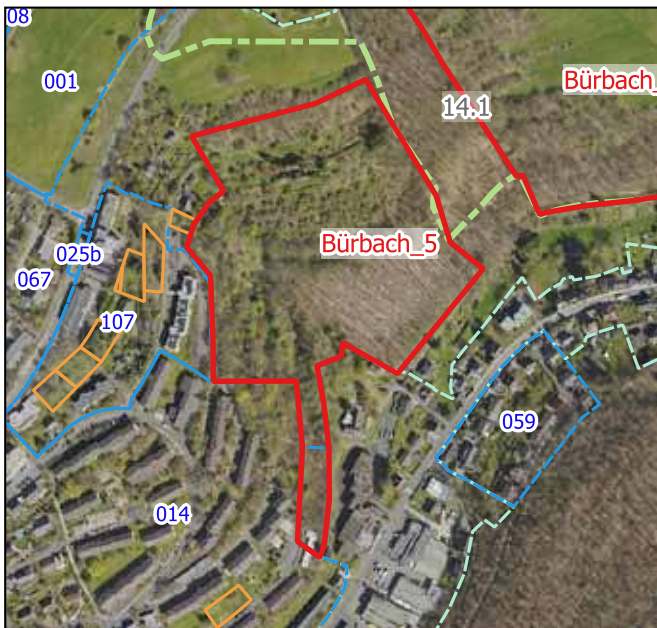
Zugunsten des Erhalts der § 62-Fläche Bürbach\_3 sollten in dieser stark nachgefragten Lage Teile des Wäldchens in eine Bebauungsplanung einbezogen werden.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

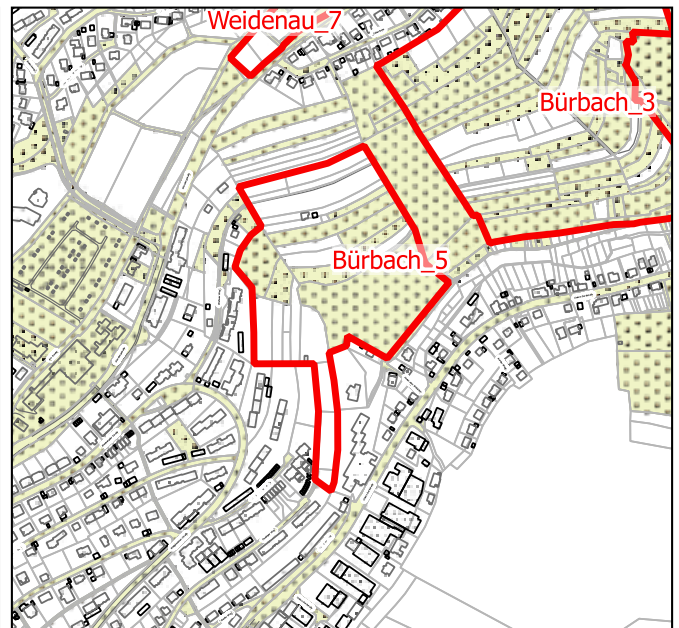
Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	6.37 ha
Anteil städtische Fläche:	52 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	Forst, 2 Häuser

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1263 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (990 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	optimal (104 m)
Grundschule:	optimal (322 m)
Weiterführende Schule:	optimal (374 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1234 m)
Apotheke:	gut (1333 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	199 m (Bus)
	1697 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Landw./Forstw./Grünfl. (Park)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 014 Giersberg Südosthang
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100/210 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	84   140
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	ungünstig	Laubwald, Magerwiese
Pflanzen und Tiere:	ungünstig	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	ungünstig	LSG, §62-Flächen
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig	Quellbereich mit Quellbach betroffen
Klima:	ungünstig	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	ungünstig	Beseitigung eines reich strukturierten und landschaftsbildprägenden Hanges mit Bedeutung für gesamten Talraum
Anmerkung:	LSG, §62-Flächen	
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	ja
Förderschacht (Junger Busch), an der südöstlichen Grenze der Fläche	

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung, Ökologie, Altbergbau	

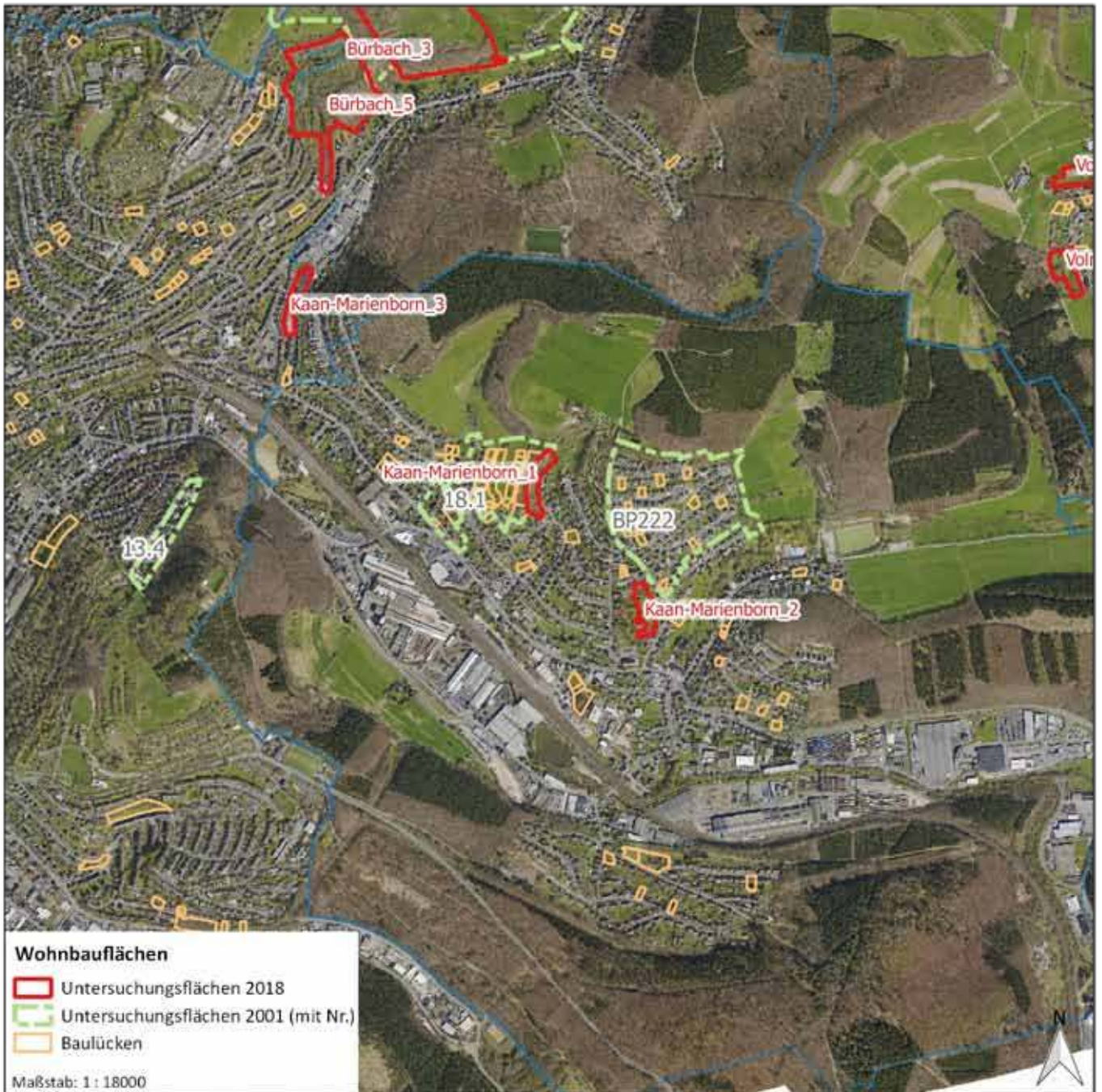
Bemerkung
Auf eine Bebauung sollte zugunsten vielfältiger, ökologisch wertvoller (tlw. geschützter) Elemente verzichtet werden.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



**Kaan-Marienborn**

Die städtebauliche Charakterisierung Kaan-Marienborns mündet in einer durchschnittlichen Bewertung. Eine Überalterung der Bevölkerung ist zusammen mit einem Anstieg der erwerbslosen Personen der Grund für eine unterdurchschnittliche Bewertung der Sozialstruktur. Verkehrlich leicht unterdurchschnittlich angebunden, erfährt Kaan-Marienborn beim Infrastrukturanangebot eine durchschnittliche Bewertung, da nur wenige ergänzende (insbesondere familienorientierte) Angebote vorhanden sind. Grundsätzliche Nah- und Sozialversorgungseinrichtungen sind vorhanden. Ein hoher Anteil von Industrieflächen in der Tallage führt bei der Kategorie „Belastungen/Beeinträchtigungen“ zu einer leicht unterdurchschnittlichen Bewertung, so dass Kaan-Marienborn insgesamt eine unterdurch-

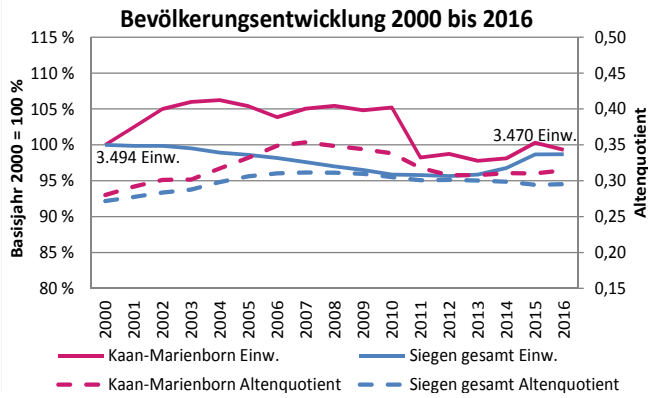
**Infrastrukturausstattung Kaan-Marienborn**

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

schnittliche Bewertung erfährt. Beim Schwerpunkt auf der Infrastruktur ist es eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung.

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Kaan-Marienborn weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 0,69% (absolut



24 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 3.470 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 2,3% erhöht und verläuft somit ebenfalls parallel zur Gesamtstadt.

**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 8,82% auf 10,91% angestiegen und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

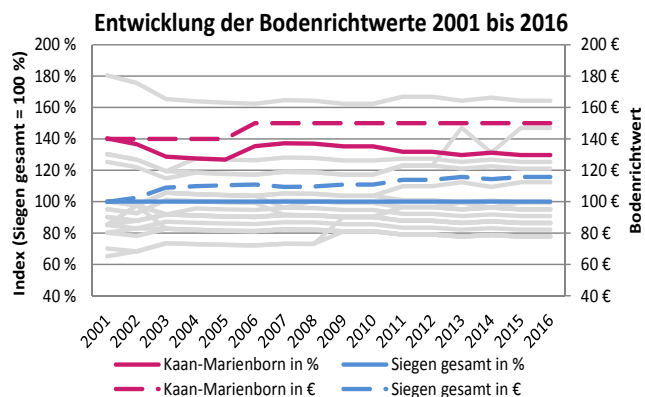
**Wohnbauflächenpotenziale**

In Kaan-Marienborn sind derzeit 76 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 6,1 ha). Hiervon liegen 16 im Baugebiet „Kohrweg“, 18 im Neubaugebiet „Ober dem Feldgarten“, das sich zurzeit in der Erschließungsphase befindet.

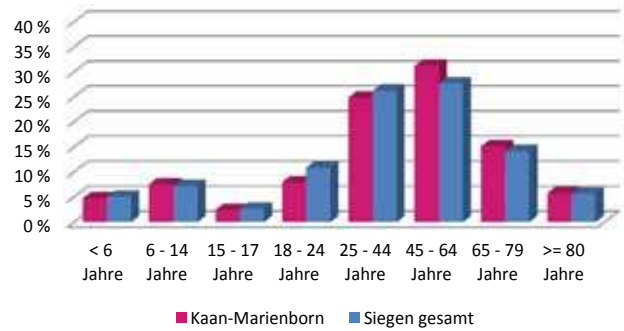
Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf 0,1 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 103 WE im Einfamilienhausbereich und 186 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**

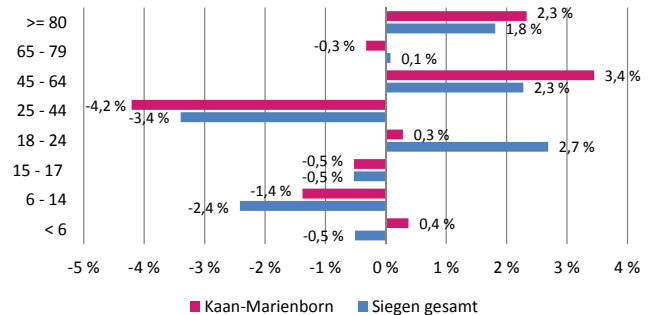
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen in Kaan-Marienborn seit 2006 stabil bei 150 €/m<sup>2</sup> und damit gesamtstädtisch im oberen Bereich.



**Einwohner nach Altersgruppen**



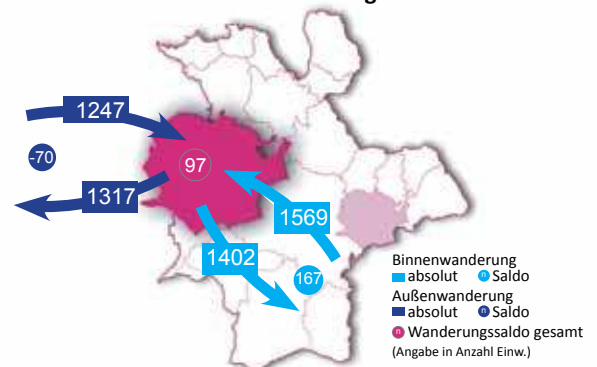
**Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016**

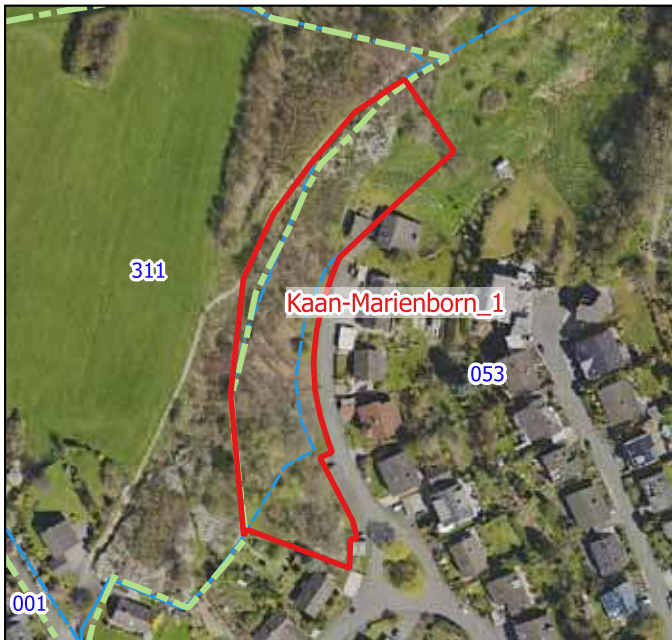


**Wanderungsbewegungen**

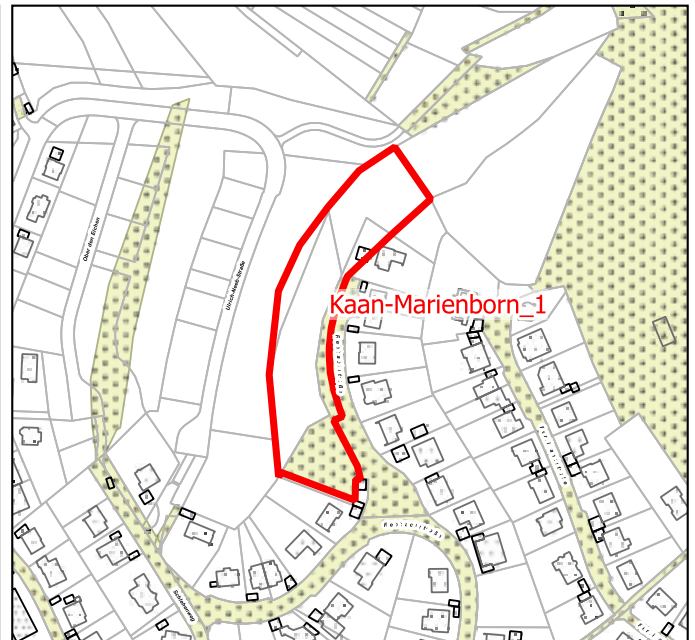
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Kaan-Marienborn folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 1.402 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 1.569 Personen, was einem Saldo von 167 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 1.247 Personen nach Kaan-Marienborn gezogen, 1.317 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -70 bedeutet. Absolut hat Kaan-Marienborn 97 Einwohner gewonnen.

**Außen- und Binnenwanderung 2009-2017**





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.72 ha
Anteil städtische Fläche:	23 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	Eichenwald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (315 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (393 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (209 m)
Grundschule:	optimal (408 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1418 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (420 m)
Apotheke:	optimal (337 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	357 m (Bus)
	2912 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfläche
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bplan 053 Rehbach
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	160/170 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   - *
Anteil EFH-Bebauung:	75 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	12   10
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b> Bewaldeter Talhang mit prägendem Baumbestand
Anmerkung:	Laubwald
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>ungünstig</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht	

Bemerkung
Bewaldeter Steilhang mit Biotopverbundfunktion, Fläche weiterhin freihalten.

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

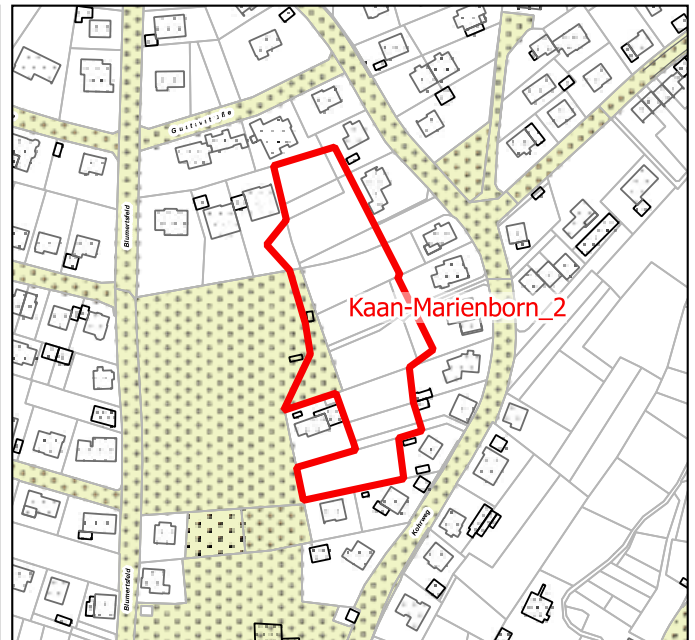
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.67 ha
Anteil städtische Fläche:	9 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südhang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze
Nutzung:	Garten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (429 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (614 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	gut (386 m)
Grundschule:	optimal (359 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (1897 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (422 m)
Apotheke:	optimal (487 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	240 m (Bus)
	3393 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünflächen / Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	160 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   - *
Anteil EFH-Bebauung:	75 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	11   9
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Bodenordnung	

Bemerkung
Durch aktuelle Baugenehmigungen in der zweiten Reihe ist eine Planung nicht mehr zwingend erforderlich.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

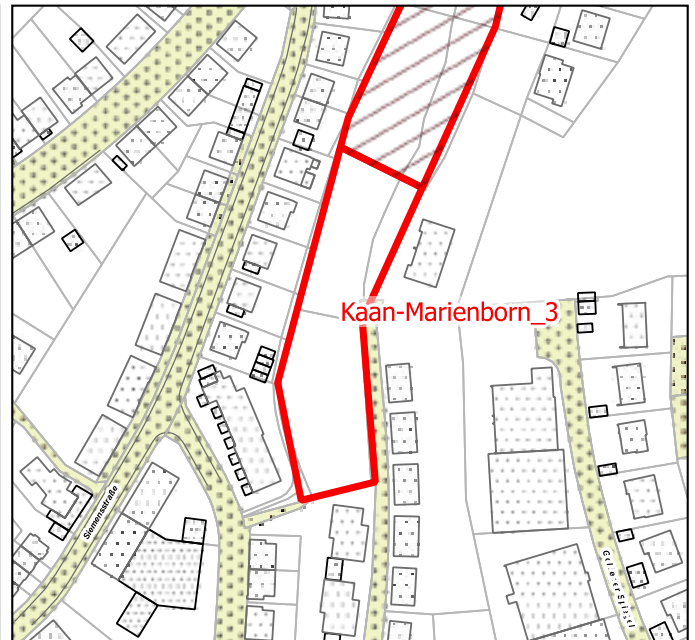
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.33 ha
Anteil städtische Fläche:	2 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Schotter, Gehölze
Nutzung:	Baustofflager

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (765 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>optimal</i> (396 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>optimal</i>
KiTa:	<i>mittel</i> (508 m)
Grundschule:	<i>gut</i> (596 m)
Weiterführende Schule:	<i>optimal</i> (581 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (865 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (834 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	138 m (Bus)
	2076 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>mittel</i>
Anmerkung Kanal:	Nutzung eingeschränkt wg. Gewässer Bürbach (Abstand!)
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Mischgebiet (MI)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	VEP
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   7
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, Planungsbedarf	

Bemerkung
Bachlauf beachten, Erschließung von Süden über Rathenaustraße

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



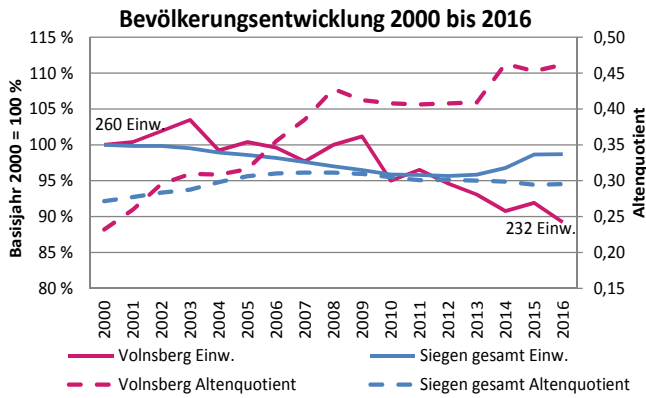
**Volnsberg**

Volnsberg ist als dörflicher Wohnplatz charakterisiert, wo in peripherer Lage des Stadtgebietes überwiegend gepflegte Einfamilienhäuser zu finden sind. Eine leicht überdurchschnittliche Bewertung erfährt die Sozialstruktur, auch wenn Anzeichen einer Überalterung zu erkennen sind. Verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind unterdurchschnittlich, lediglich eine Kindertagesstätte ist dort vorhanden. Hinsichtlich Belastungen und Beeinträchtigungen ist Volnsberg überdurchschnittlich bewertet, was insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung bedingt. Mit dem Schwerpunkt Infrastruktur ändert sich dies in eine unterdurchschnittliche Bewertung.

Infrastrukturausstattung Volnsberg	
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Trotz des vergleichsweise hohen Bevölkerungsverlustes, sind die demografischen Merkmale des Stadtteils Volnsberg durchaus mit dem Prozess der Gesamtstadt vergleichbar, wenngleich die Entwicklung in Volnsberg einen negativeren Trend aufweist. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 10,77% (absolut 28 Personen) verringert. Hier leben zurzeit 232 Einwohner.



Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) verläuft jedoch ungünstiger als in der Gesamtstadt. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 8,4% erhöht und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,06% auf 11,90% angestiegen und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

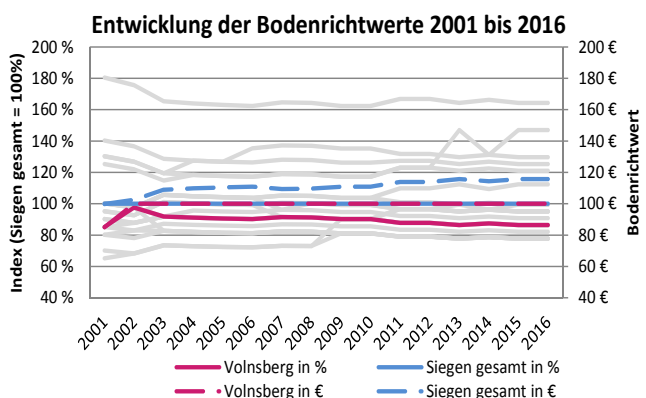
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Volnsberg sind derzeit 16 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 0,8 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf 0 ha.

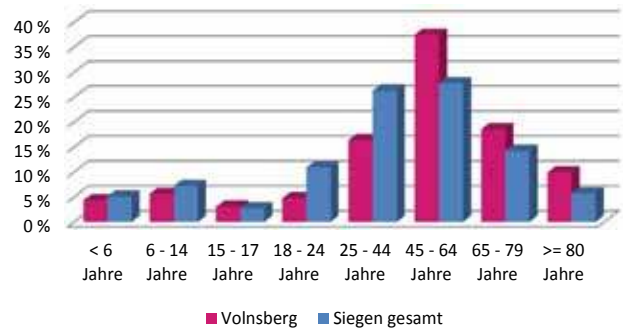
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 16,5 WE im Einfamilienhausbereich und 2 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

#### Bodenrichtwerte

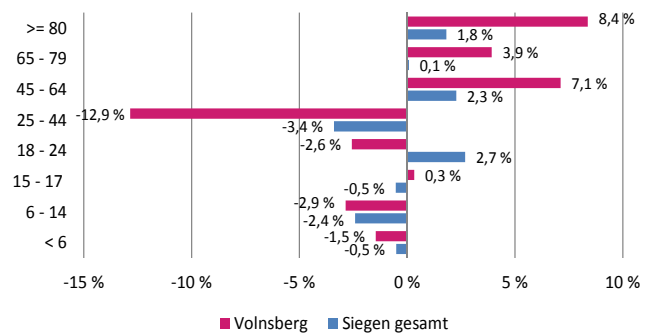
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen haben sich in Volnsberg seit 2001 nicht verändert und liegen stabil bei 100 €/m<sup>2</sup>. Damit befinden sie sich etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt, halten jedoch bei der stadtwweit ansteigenden Entwicklung nicht mit.



### Einwohner nach Altersgruppen



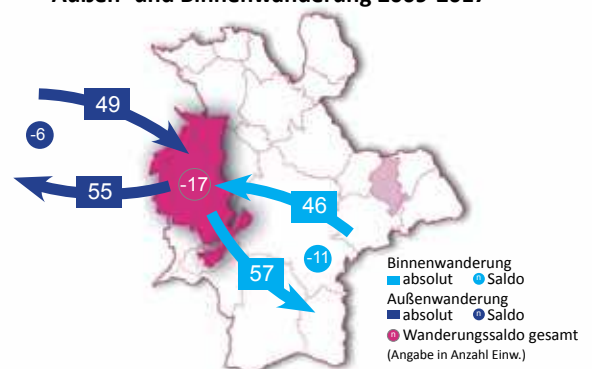
### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



### Wanderungsbewegungen

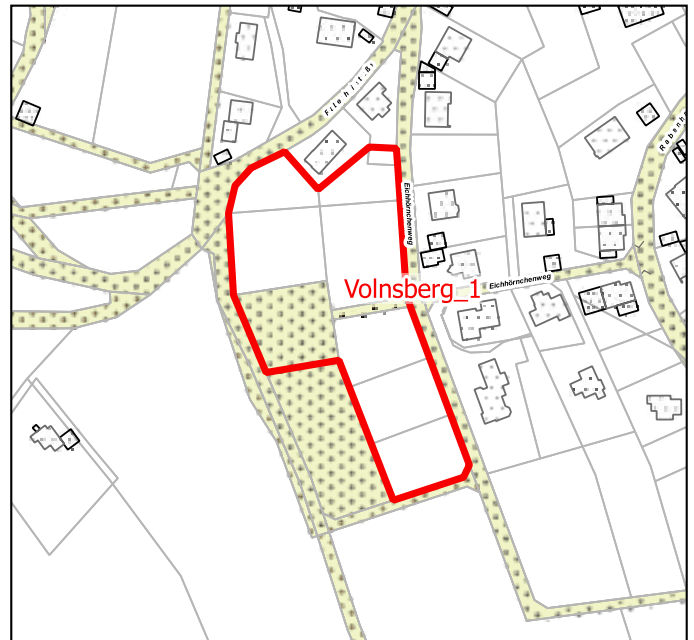
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Volnsberg folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 57 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 46 Personen, was einem Saldo von -11 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 49 Personen nach Volnsberg gezogen, 55 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -6 bedeutet. Absolut hat Volnsberg 17 Einwohner verloren.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.76 ha
Anteil städtische Fläche:	17 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1924 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2041 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	mittel (542 m)
Grundschule:	ungünstig (1897 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2557 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1950 m)
Apotheke:	gut (1944 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	164 m (Bus)	3767 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut	siehe Anmerkungen
Anmerkung Kanal:	Kanal: tlw. gesichert, tlw. nicht gesichert	
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Friedhof/Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	16   2
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Obstwiesen, Feldgehölze
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>mittel</b> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b> Talhang mit zahlreichen gliedernden Strukturelementen (Gehölze)
Anmerkung:	Ökologische Strukturelemente
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Schutzgebiet	

Bemerkung
Die Erschließung ist durch den Eichhörnchenweg problemlos möglich, so dass mit Ausgleich der Gehölze eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauplätzen erfolgen könnte.

Eignung *	<b>Gut geeignet</b>
-----------	---------------------

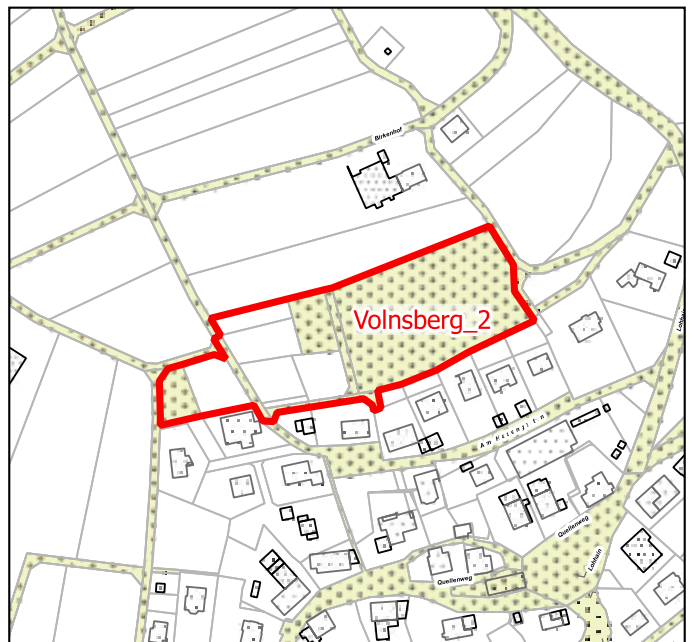
Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	1.0 ha
Anteil städtische Fläche:	71 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südhang
Oberfläche:	Grünland
Nutzung:	Landwirtschaft

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2131 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2172 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (718 m)
Grundschule:	ungünstig (2120 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2585 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2170 m)
Apotheke:	gut (2149 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	230 m (Bus)
	3701 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	21   3
Bebauungsvorschlag:	
* ++ überdurchschnittlich   + leicht überdurchschnittlich o durchschnittlich   - leicht unterdurchschnittlich -- unterdurchschnittlich   k.A. keine Angabe	

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Oberer Talhang mit weitreichenden Sichtbeziehungen
Anmerkung:	Landschaftsbild
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Schutzgebiet, Erschließung	

Bemerkung
Die schwierige Erschließung/Anbindung der Fläche sowie die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben führen zu einer insgesamt ungünstigen Einschätzung.

Eignung *	<i>Bedingt geeignet</i>
-----------	-------------------------

Priorität **	<i>Nicht empfehlenswert</i>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Breitenbach**

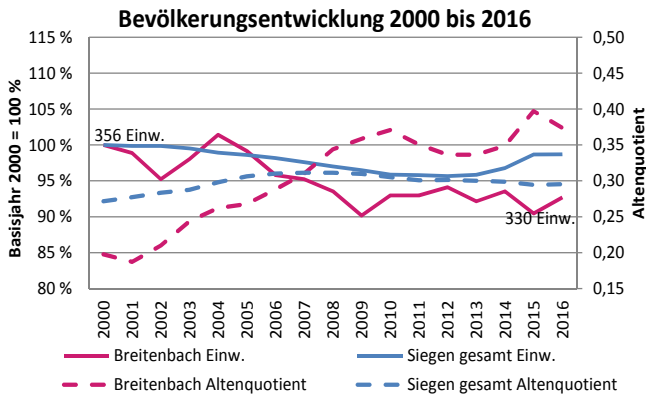
Breitenbach ist ein verkehrstechnisch unterdurchschnittlich angebundener Stadtteil in peripherer Randlage, der über keinerlei Versorgungs-, medizinische oder soziale Infrastruktur verfügt. Der Stadtteil verfügt über eine überdurchschnittliche Sozialstruktur sowie über keine nennenswerten Belastungen und Beeinträchtigungen. In der Quartiersanalyse des Wohnungsmarktkonzeptes erhielt Breitenbach eine leicht unterdurchschnittliche (Standardgewichtung) bis unterdurchschnittliche (Schwerpunkt Infrastruktur) Gesamtbewertung.

Infrastrukturausstattung Breitenbach	
Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	- (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografischen Merkmale des Stadtteils Breitenbach lassen den Schluss zu, dass sich ein mit der Gesamtstadt vergleichbarer Prozess vollzieht. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 7,3% (absolut 26 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 330 Einwohner.

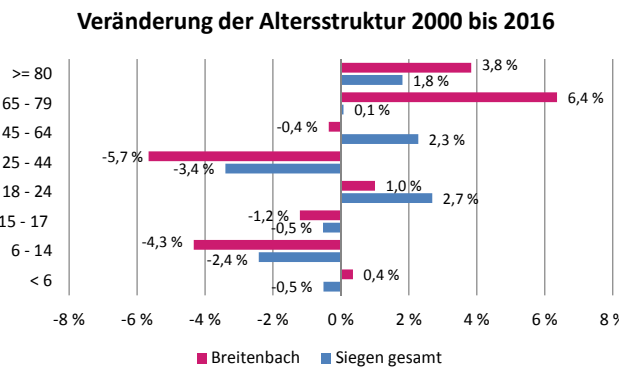
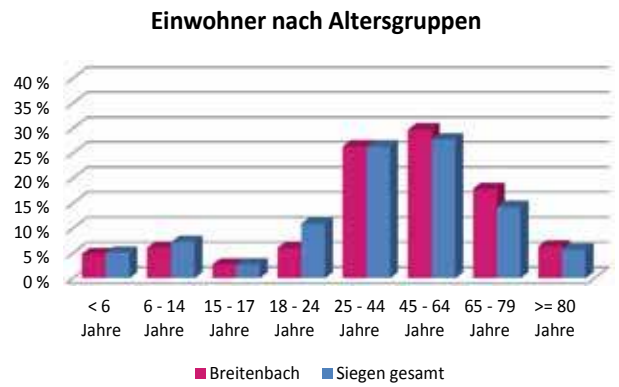
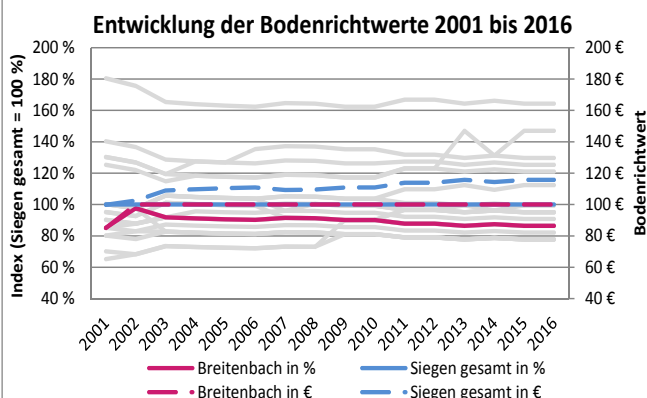
Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-



64 Jahre)) verläuft jedoch deutlich ungünstiger als in der Gesamtstadt. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen ist um 3,8% angestiegen und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

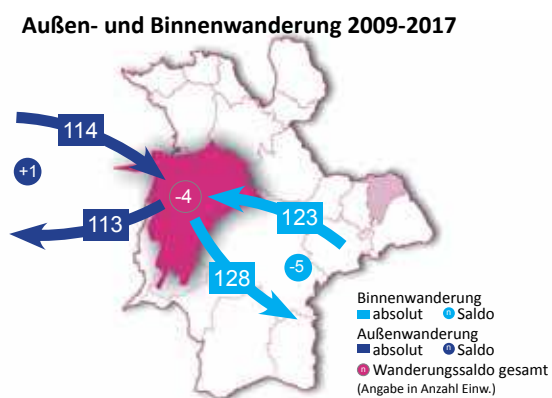
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 6,9% auf 9,6% angestiegen und liegt trotzdem noch unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

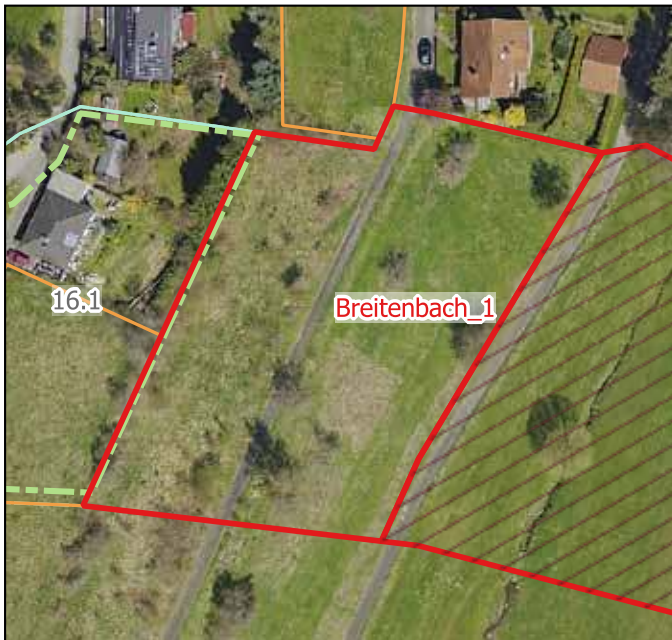
**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Breitenbach sind derzeit 15 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 1,5 ha). Es gibt keine Reserveflächen im FNP. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 32 WE im Einfamilienhausbereich und 4 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.



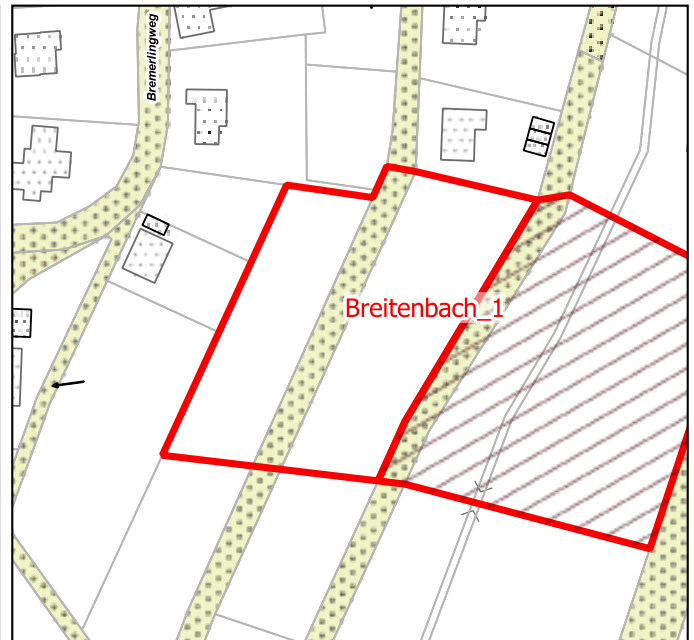
**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen seit 2001 stabil bei 100 €/m<sup>2</sup> und sind damit von der stadtweit durchschnittlich steigenden Preisentwicklung abgekoppelt.

**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Breitenbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 128 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 123 Personen, was einem Saldo von -5 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 114 Personen nach Breitenbach gezogen, 113 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 1 bedeutet. Absolut hat Breitenbach 4 Einwohner verloren.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.44 ha
Anteil städtische Fläche:	14 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze, Bach
Nutzung:	keine

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (3278 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (3005 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (1253 m)
Grundschule:	ungünstig (3255 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3670 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (3308 m)
Apotheke:	mittel (3298 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	177 m (Bus)	4608 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut	siehe Anmerkungen
Anmerkung Kanal:	Kanal: tlw. gesichert, tlw. nicht gesichert	
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	optimal	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	9   1
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	gut	Fließgew., Feldgehölze
Pflanzen und Tiere:	gut	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut	LSG, Umbruchverbot
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut	
Klima:	mittel	
Luftqualität:	gut	
Landschaft:	gut	Talhang mit gliedernden Strukturelementen (Gehölze)
Anmerkung:		
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen Breitenbacher Straße!
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Ökologie	

Bemerkung
Bachaue freihalten

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Feuersbach**

Ebenso wie Volnsberg und Breitenbach ist Feuersbach als dörflicher Wohnplatz charakterisiert, wo in peripherer Lage des Stadtgebietes überwiegend gepflegte Einfamilienhäuser zu finden sind. Eine leicht überdurchschnittliche Bewertung erfährt die Sozialstruktur, auch wenn Anzeichen einer Überalterung zu erkennen sind. Verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung sind unterdurchschnittlich. Hinsichtlich Belastungen und Beeinträchtigungen ist Feuersbach überdurchschnittlich bewertet, was insgesamt eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung bedingt. Mit dem Schwerpunkt Infrastruktur ändert sich dies in eine unterdurchschnittliche Bewertung.

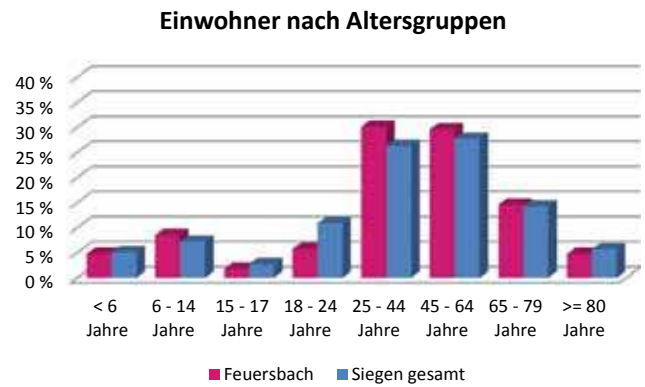
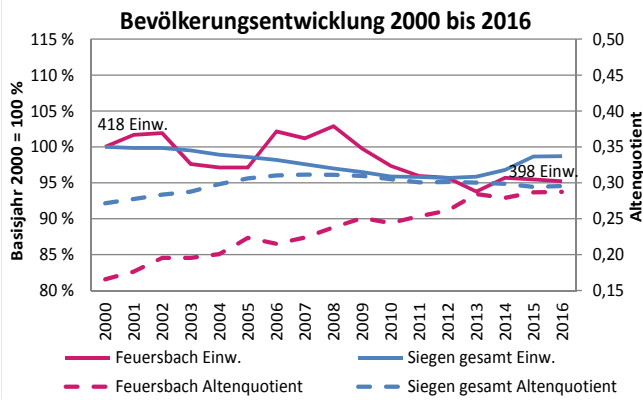
**Infrastrukturausstattung Feuersbach**

Kindertagesstätten (geplant)	- (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Feuersbach weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 4,8% (absolut 20 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 398 Einwohner. Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölke-

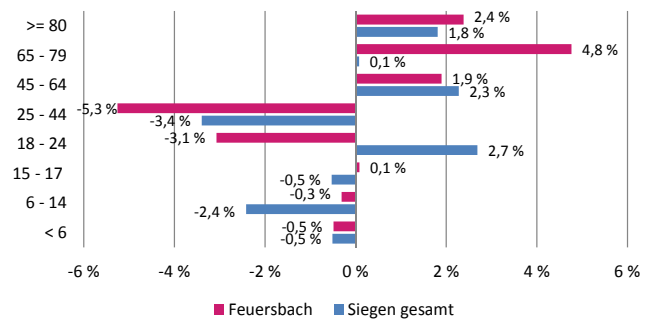




ung (15-64 Jahre)) liegt deutlich unter dem der Gesamtstadt. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen liegt mit 2,4% über der Entwicklung der Gesamtstadt.

**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der von 2,8% auf 7,4% stark angestiegen, er liegt jedoch noch unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



**Wohnbauflächenpotenziale**

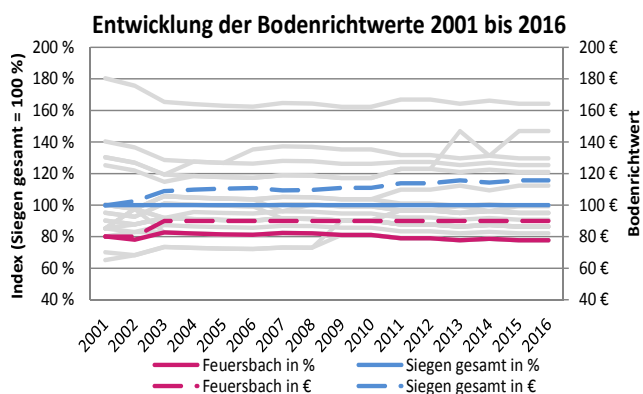
In Feuersbach sind derzeit 27 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 2,8 ha). Die Reservflächen im FNP belaufen sich auf 0,2 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 55 WE im Einfamilienhausbereich und 7 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**

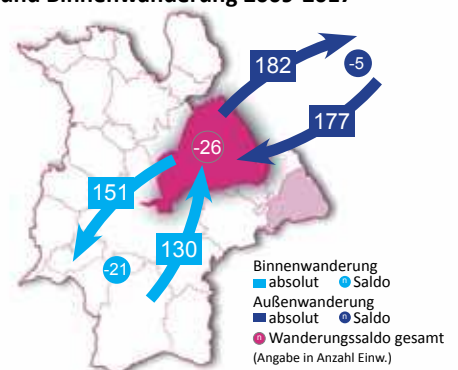
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen haben sich in Feuersbach seit 2003 nicht verändert und liegen stabil bei 90 €/m<sup>2</sup>. Damit befinden sie sich gesamtstädtisch im unteren Bereich und entwickeln sich im Vergleich eher nach unten.

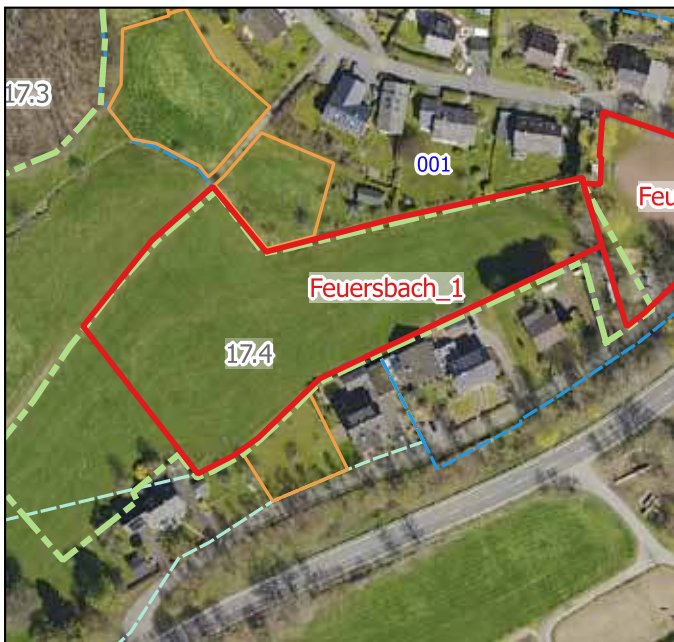
**Wanderungsbewegungen**

Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Feuersbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 151 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 130 Personen, was einem Saldo von -21 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 177 Personen nach Feuersbach gezogen, 182 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -5 bedeutet. Absolut hat Feuersbach 26 Einwohner verloren.

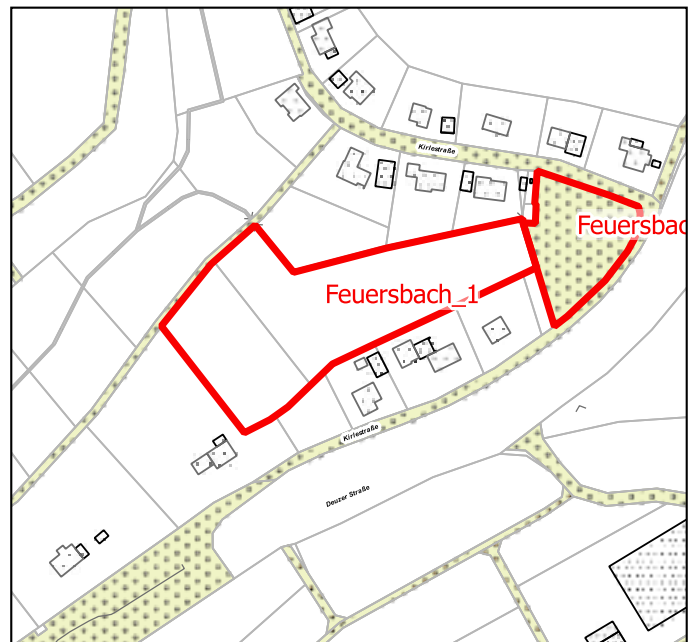


Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.8 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide, Grünland

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (4207 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (4363 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (2025 m)
Grundschule:	ungünstig (4144 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (5045 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (4207 m)
Apotheke:	mittel (4245 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	207 m (Bus)
	6169 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	17   2
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Fließgewässer
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>ungünstig</b> Feuersbach mit Überschwemmungsbereich betroffen
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b>
Anmerkung:	Fließgewässerkonflikt
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>ungünstig</b> Bebauung Tallage

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen Deuzer Straße.
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>unbekannt</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Bachau, Erschließung, Ortsbild	

Bemerkung
Eine Bebauung in zweiter Reihe und Nähe der Bachau ist städtebaulich nicht erwünscht.

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

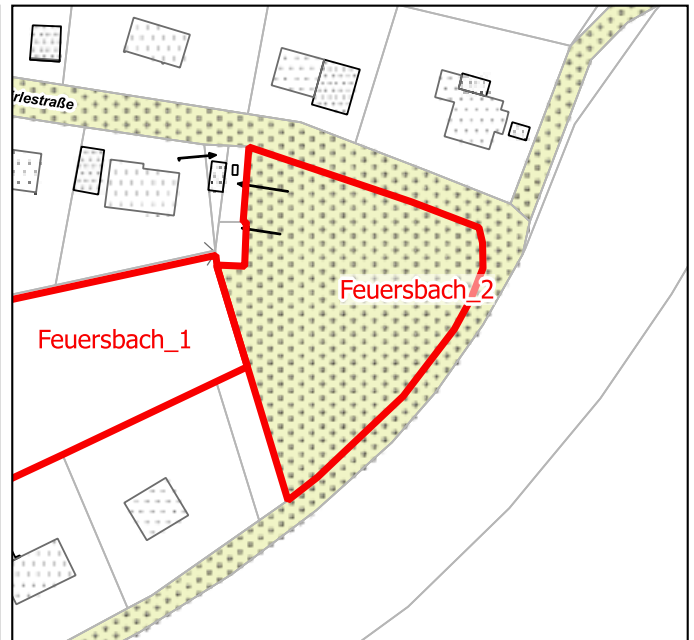
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.23 ha
Anteil städtische Fläche:	100 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Spielplatz, Sportplatz
Nutzung:	Spielplatz, Sportplatz

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (4320 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (4475 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (2134 m)
Grundschule:	ungünstig (4257 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (5148 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (4320 m)
Apotheke:	mittel (4358 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	310 m (Bus)
	6261 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	Nutzung eingeschränkt wg. Gewässer Feuersbach (Querung Ost-West)
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Grünfläche / Kinderspielplatz
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 001 Am Höhkopf
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Änderung B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	optimal

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	5   1
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>ungünstig</i> Verrohrter Feuersbach betroffen
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	Verrohrter Feuersbach
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemissionen Deuzer Straße.
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>unbekannt</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Nutzung, Planungsrecht	

**Bemerkung**

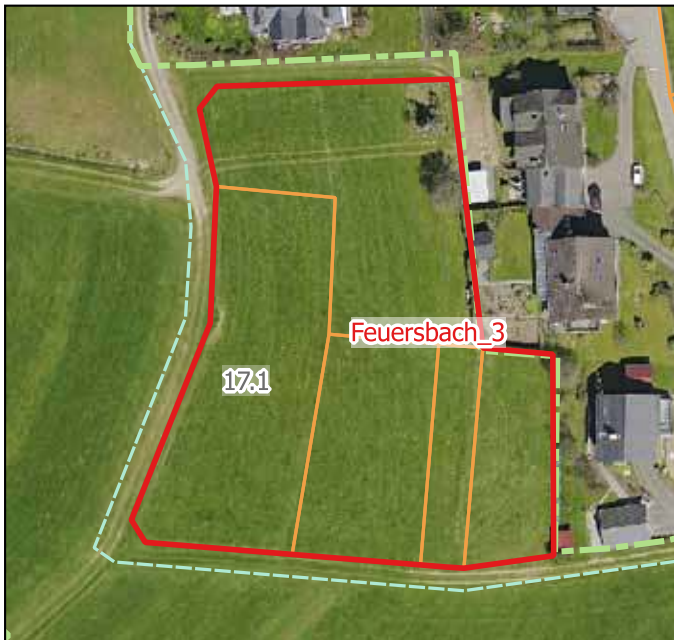
Eine Verlagerung des Spiel- und Bolzplatzes in die Ortsmitte erscheint sinnvoll. Falls hierfür ein Alternativstandort gefunden wird, könnte die Fläche als Bauland entwickelt werden. Dies ist jedoch bisher nicht gelungen.

Eignung *	<i>Gut geeignet</i>
-----------	---------------------

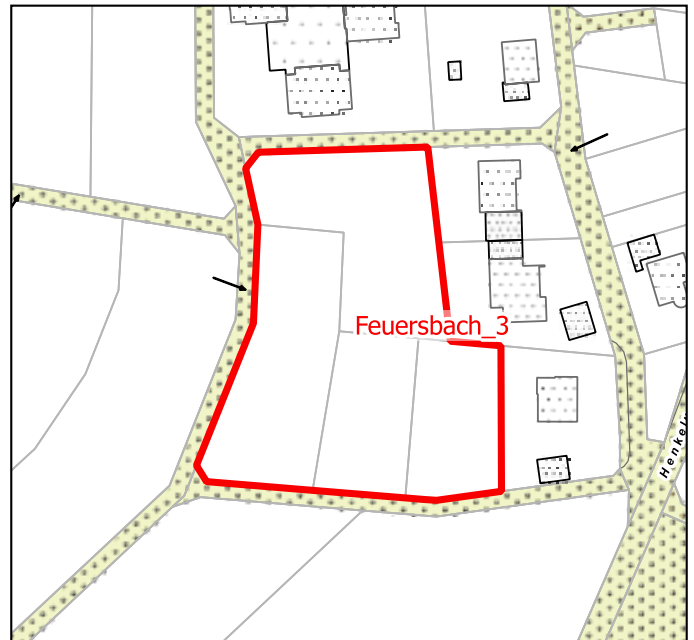
Priorität **	<i>Niedrige Priorität</i>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.49 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (3397 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (3561 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (1292 m)
Grundschule:	ungünstig (3331 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (4351 m)
Allgemeinmediziner:	mittel (3394 m)
Apotheke:	mittel (3440 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	237 m (Bus)
	5571 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Ergänzungssatzung oder B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	k.A.   + *
Anteil EFH-Bebauung:	95 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	10   1
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	Obere Hanglage mit guter Einsehbarkeit
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	unbekannt

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung	

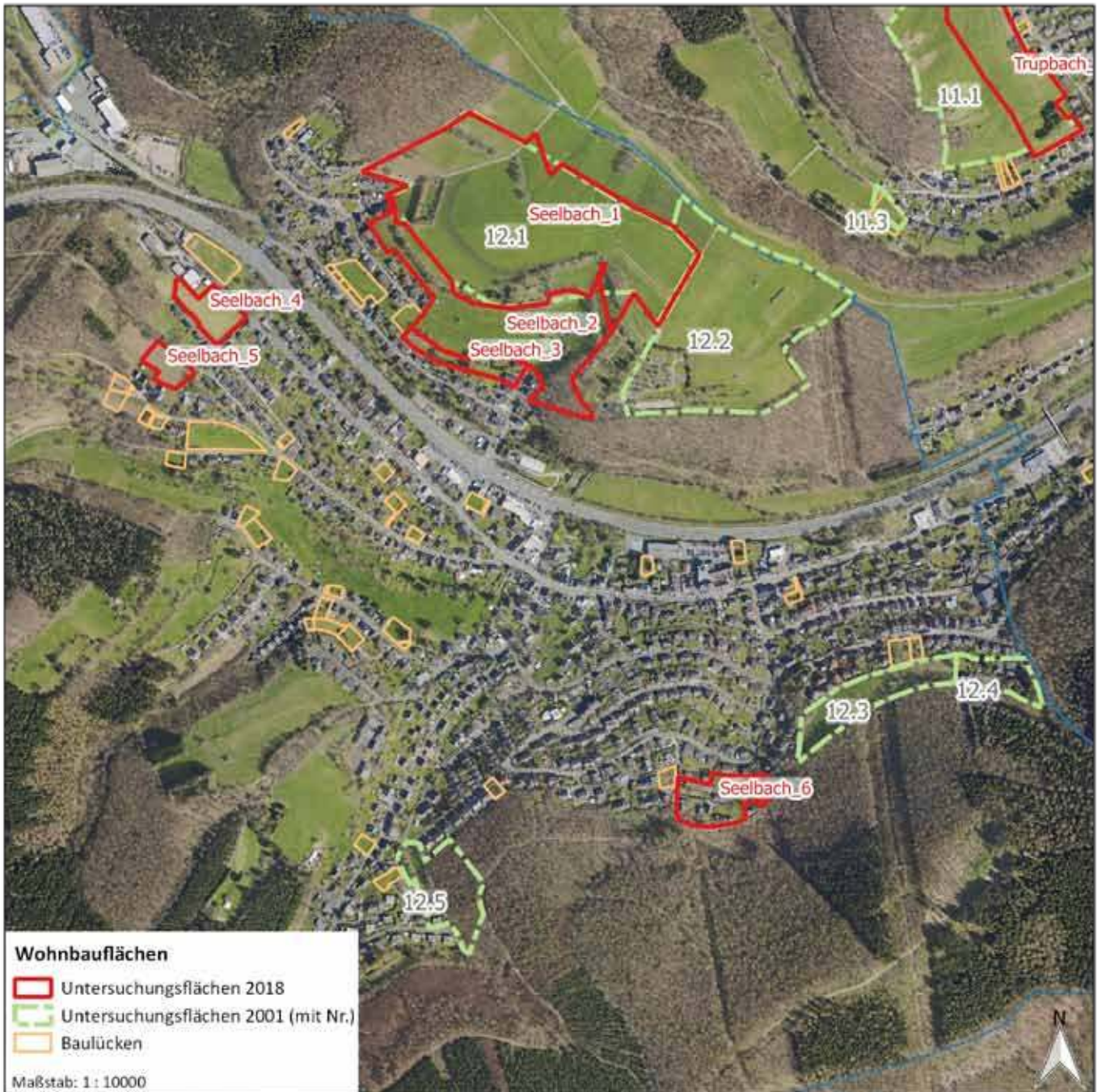
Bemerkung
Anpassung Abgrenzungssatzung; ggf. Erschließung herstellen

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



### Seelbach

Seelbach ist ein leicht überdurchschnittlich charakterisiertes Wohnquartier in zentrumsnaher Lage. Das langgezogene Siedlungszentrum verfügt über eine grundlegende Infrastruktur-Ausstattung des sozialen und medizinischen Bereiches. Eine durchschnittliche Sozialstruktur bei spürbarer Überalterung, verkehrliche Anbindung und Belastung führen auch insgesamt zu einer durchschnittlichen Bewertung des Wohnstandortes. Diese Bewertung bleibt auch bei einer anderen Schwerpunktsetzung auf die Infrastruktur erhalten.

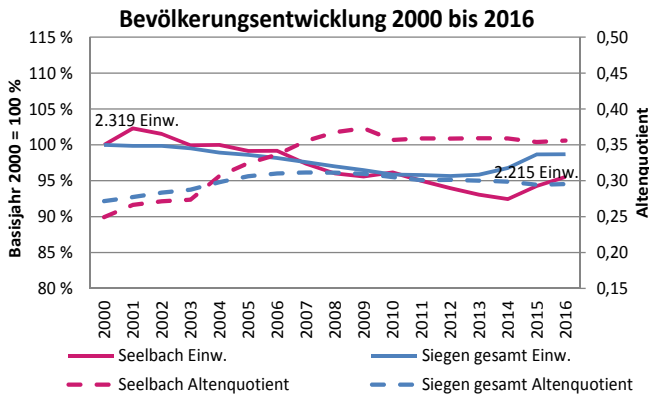
### Infrastrukturausstattung Seelbach

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

### Bevölkerungsentwicklung

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Seelbach weist eine ähnliche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 4,48% (absolut 104 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 2.215 Einwohner. Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) liegt deutlich über dem der Gesamtstadt.





In den nächsten Jahren wird sich der Altenquotient durch den hohen Anteil der Personen bei den 45- bis 64-jährigen, die das Ruhestandalter erreichen werden, noch deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 3,5% erhöht und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

#### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,18% auf 12,61% angestiegen und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

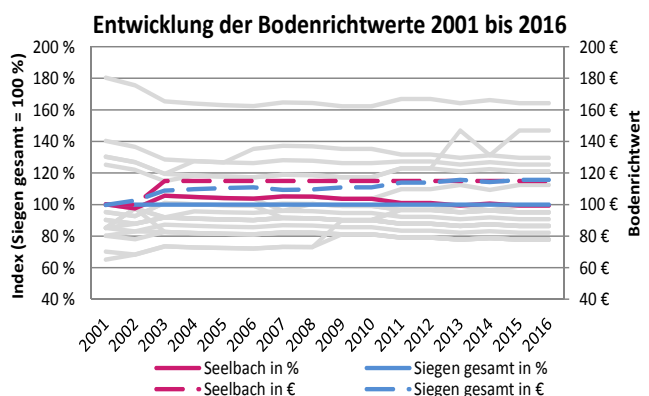
#### Wohnbauflächenpotenziale

In Seelbach sind derzeit 53 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 4,6 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 7,8 ha.

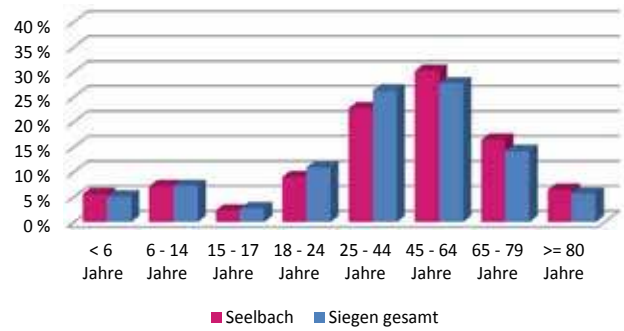
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 191 WE im Einfamilienhausbereich und 205 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

#### Bodenrichtwerte

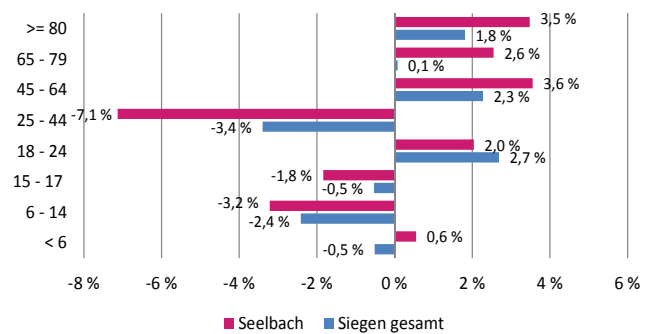
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind in Seelbach seit 2003 unverändert bei 115 €/m<sup>2</sup>. Sie liegen damit stadtwweit gesehen im mittleren Bereich (Indexwert: 100 %).



### Einwohner nach Altersgruppen



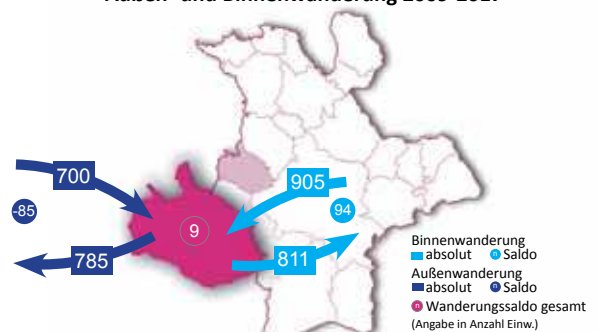
### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



### Wanderungsbewegungen

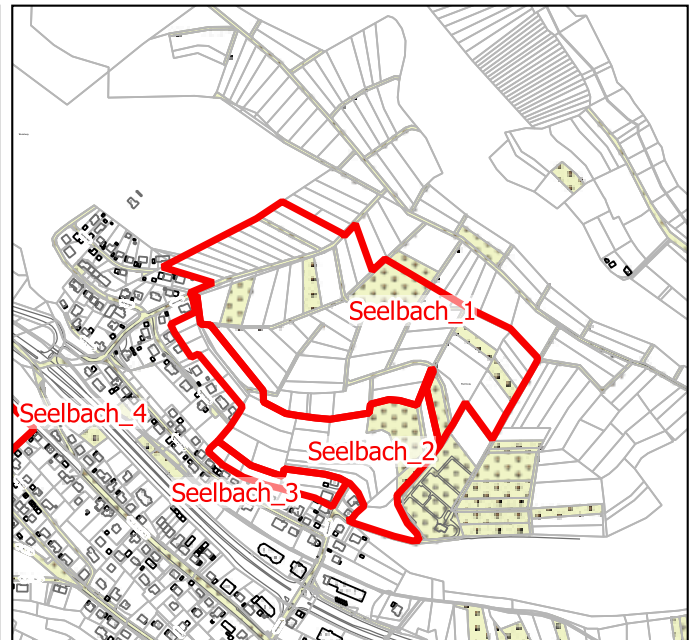
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Seelbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 811 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 905 Personen, was einem Saldo von 94 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 700 Personen nach Seelbach gezogen, 785 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -85 bedeutet. Absolut hat Seelbach 9 Einwohner gewonnen.

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	10.15 ha
Anteil städtische Fläche:	20 %
Bebauung der Umgebung:	
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (463 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (585 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	mittel (677 m)
Grundschule:	mittel (877 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3020 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (672 m)
Apotheke:	optimal (653 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	425 m (Bus)
	4647 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	ggf. mit Seelbach_4 und _5 umsetzen
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	156   167
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> Z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Exponierte Hanglage mit weitreichenden Sichtbeziehungen und einigen landschaftsbildprägenden Elementen.
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Schutzgebiet	

Bemerkung
Mit Seelbach_2 und_3 im Zusammenhang beplanen. Lärmgutachten nötig, bevor weitere Erschließungsplanung sinnvoll ist. Fläche muss dann ggf. noch differenziert werden.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

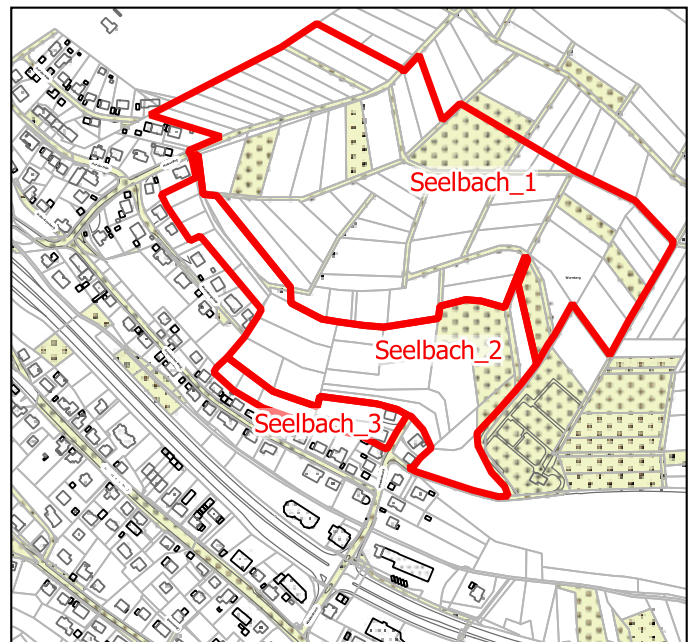
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <i>Lärmgutachten</i> <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	4.1 ha
Anteil städtische Fläche:	17 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Obstwiese
Nutzung:	Obstwiese

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (334 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (499 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	mittel (542 m)
Grundschule:	mittel (725 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3167 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (592 m)
Apotheke:	optimal (563 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	354 m (Bus)
	4738 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfl. (Park) / Forstwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	63   68
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	ungünstig
Pflanzen und Tiere:	ungünstig
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	mittel LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	ungünstig
Luftqualität:	gut
Landschaft:	ungünstig Exponierter Hang mit landschaftsbildprägenden Gehölzen
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Schutzgebiet	

Bemerkung
Differenzieren: zum Teil sensibler Bereich (Siepen, Gehölze) Siehe Seelbach_1 und_3 im Zusammenhang.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

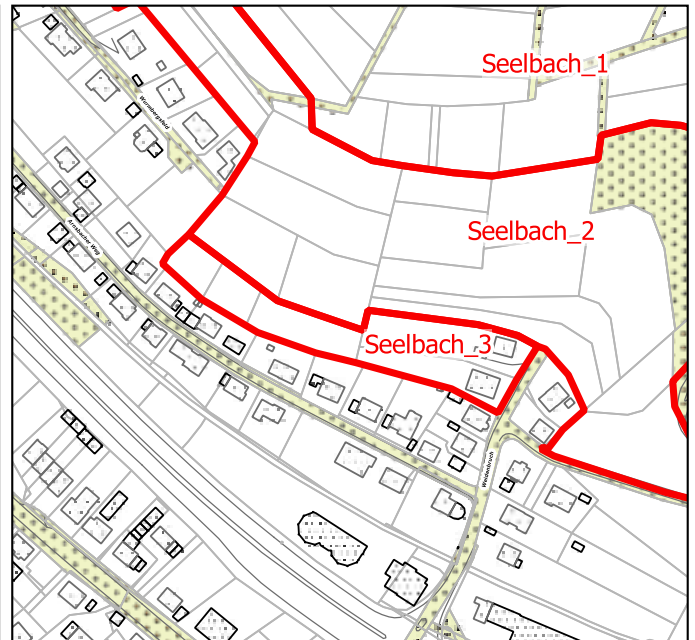
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <u>Lärmgutachten</u> <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.56 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südhang
Oberfläche:	Wiese, Brache
Nutzung:	tlw. Garten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (272 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (467 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (468 m)
Grundschule:	gut (636 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3140 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (562 m)
Apotheke:	optimal (524 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	327 m (Bus)
	4675 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Entwicklungssatzung
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	9   9
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht	

Bemerkung
Alleine nicht zu entwickeln, Gehölzbereiche berücksichtigen und differenzieren

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

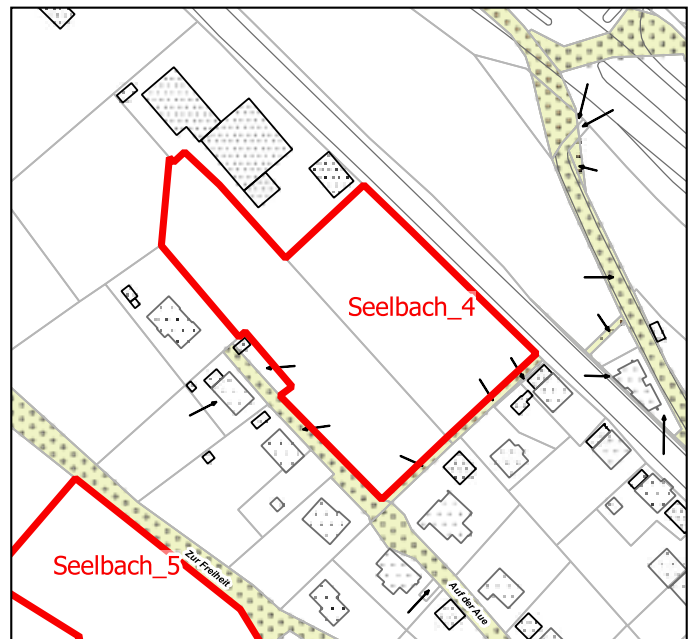
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <i>Lärmgutachten</i> <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.59 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	gut (628 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (855 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	ungünstig (743 m)
Grundschule:	mittel (749 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3487 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (948 m)
Apotheke:	optimal (900 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	121 m (Bus)	4902 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut	siehe Anmerkungen
Anmerkung Kanal:	Kanal: tlw. gesichert, tlw. nicht gesichert	
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Grünfläche (Parkanlage)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	FNP Änderung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	60/100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	9   10
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen Freudenberger Straße.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	nein

Bemerkung
FNP anpassen in Mischgebiet. Straßenbegleitende Bebauung nach § 34 möglich.

Eignung *	Bedingt geeignet

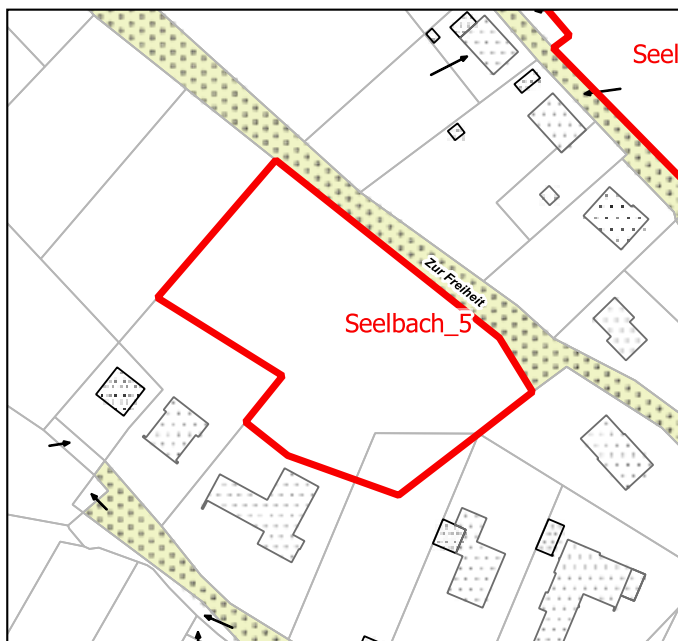
Priorität **	Niedrige Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Mischgebiet</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.34 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	gut (645 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (885 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	ungünstig (738 m)
Grundschule:	mittel (701 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3481 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (975 m)
Apotheke:	optimal (923 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	228 m (Bus)
	4852 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	FNP Änderung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	5   6
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	nein

Bemerkung
Erschließung schwierig, Realisierung durch Eigentümer

Eignung *	Bedingt geeignet

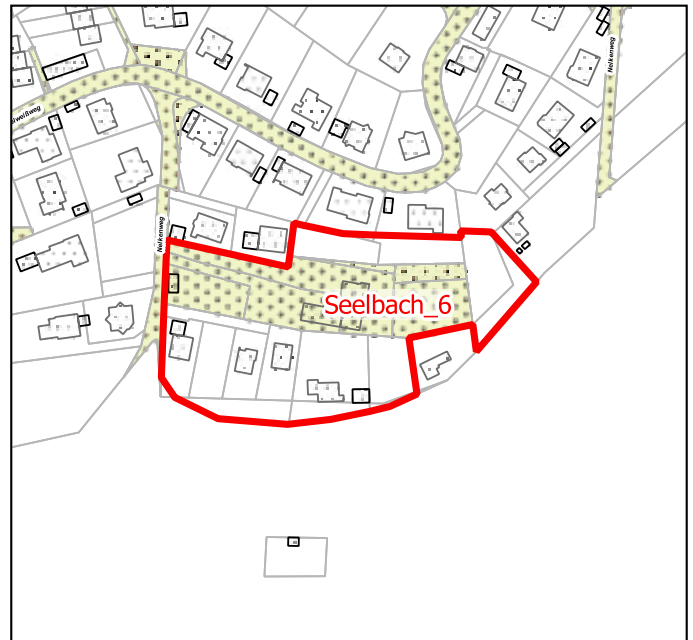
Priorität **	Mittlere Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.02 ha
Anteil städtische Fläche:	39 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Wiese, Brache
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (289 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (419 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (406 m)
Grundschule:	gut (576 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (2325 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (350 m)
Apotheke:	optimal (349 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	179 m (Bus)	3851 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut	siehe Anmerkungen
Anmerkung Kanal:	Kanal: tlw. gesichert, tlw. nicht gesichert; Nutzung eingeschränkt wg. Quellbereich	
Äußere Erschließung Straße:	mittel	
Innere Erschließung Straße:	mittel	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	16   17
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	nein

Bemerkung
Bebauung nach § 34 möglich, Abriss der vorhandenen Bebauung (Hotel Waldhardt) nötig.

Eignung *	Gut geeignet

Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



### Trupbach

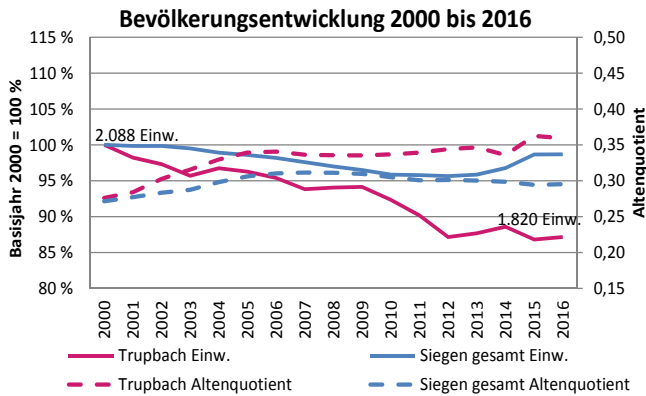
Trupbach ist ein leicht überdurchschnittlich charakterisiertes Wohnquartier in zentrumsnaher Lage. Die einfache Infrastrukturausstattung, eine durchschnittliche Sozialstruktur bei spürbarer Überalterung, verkehrliche Anbindung und Belastung führen auch insgesamt zu einer durchschnittlichen Bewertung des Wohnstandortes. Diese Bewertung bleibt auch bei einer anderen Schwerpunktsetzung auf die Infrastruktur erhalten.

### Infrastrukturausstattung Trupbach

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

### Bevölkerungsentwicklung

Trotz des vergleichsweise hohen Bevölkerungsverlustes, sind die demografischen Merkmale des Stadtteils Trupbach durchaus mit dem Prozess der Gesamtstadt vergleichbar, wenngleich die Entwicklung in Trupbach einen negativeren Trend aufweist. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 12,84% (absolut 268 Personen) verringert. Hier leben zurzeit 1.820 Einwohner. Damit liegen die Verluste prozentual

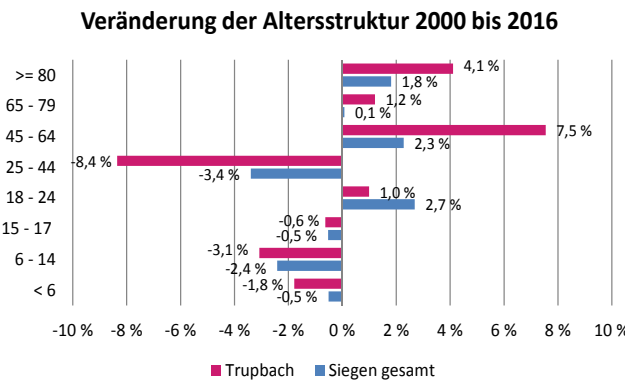
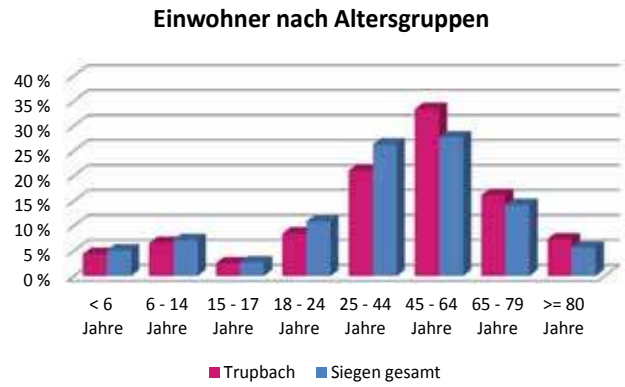
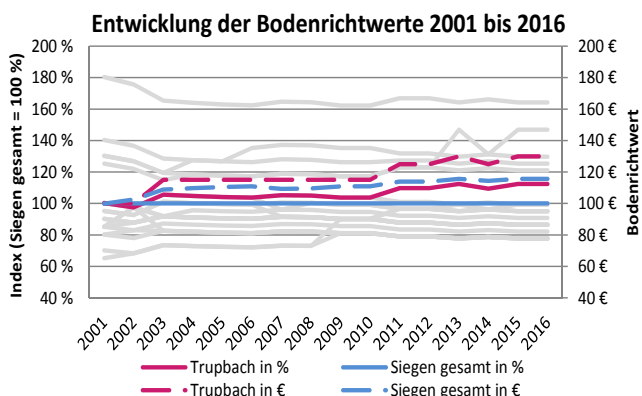


höher als gesamtstädtisch. Auch die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) verläuft ungünstiger als in der Gesamtstadt. Zusätzlich werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altenquotient deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 4,1% erhöht und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

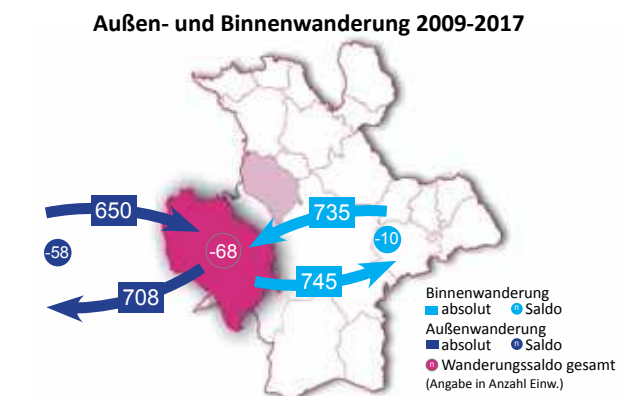
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 6,88% auf 10,53% angestiegen und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Trupbach sind derzeit 28 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 1,8 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf 2,9 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 73 WE im Einfamilienhausbereich und 78 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind in Trupbach seit 2001 von 100 auf nun 130 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Damit befinden sie sich im oberen Drittel im gesamtstädtischen Vergleich, die Entwicklung liegt über der des mittleren Bodenpreises im gesamten Stadtgebiet.

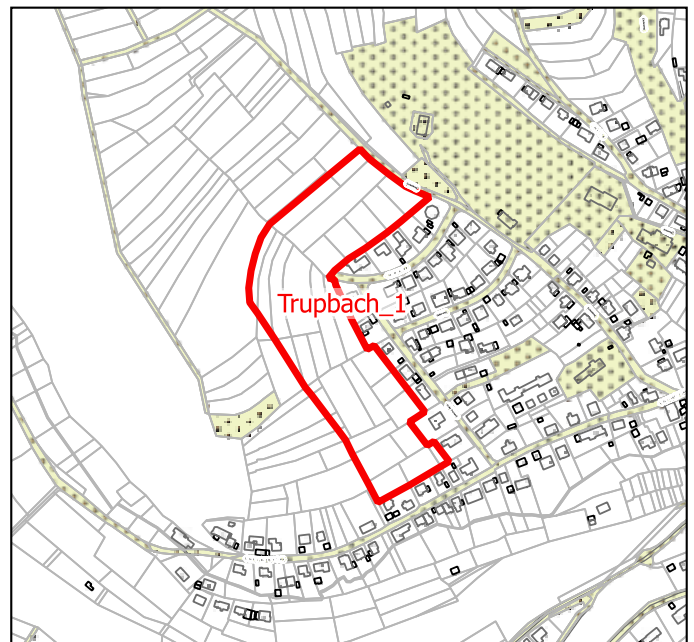


**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Trupbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 745 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 735 Personen, was einem Saldo von -10 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 650 Personen nach Trupbach gezogen, 708 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -58 bedeutet. Absolut hat Trupbach 68 Einwohner verloren.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	3.75 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/DH/RH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Grünland
Nutzung:	Landwirtschaft

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (936 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>ungünstig</i> (1002 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>ungünstig</i>
KiTa:	<i>gut</i> (312 m)
Grundschule:	<i>ungünstig</i> (1545 m)
Weiterführende Schule:	<i>ungünstig</i> (2298 m)
Allgemeinmediziner:	<i>gut</i> (1018 m)
Apotheke:	<i>gut</i> (1053 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	92 m (Bus)
	3818 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>ungünstig</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>mittel</i>
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>nein</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>ja</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	90/115 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   <i>gut</i> *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	58   62
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	ungünstig
Anmerkung:	Landschaftsbild
Wasserwirtschaft:	
	Kuppenlage mit weitreichenden Sichtbeziehungen in das Alchtal.

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel
	Lärmimmissionen Sportplatz.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, nicht erschlossen	

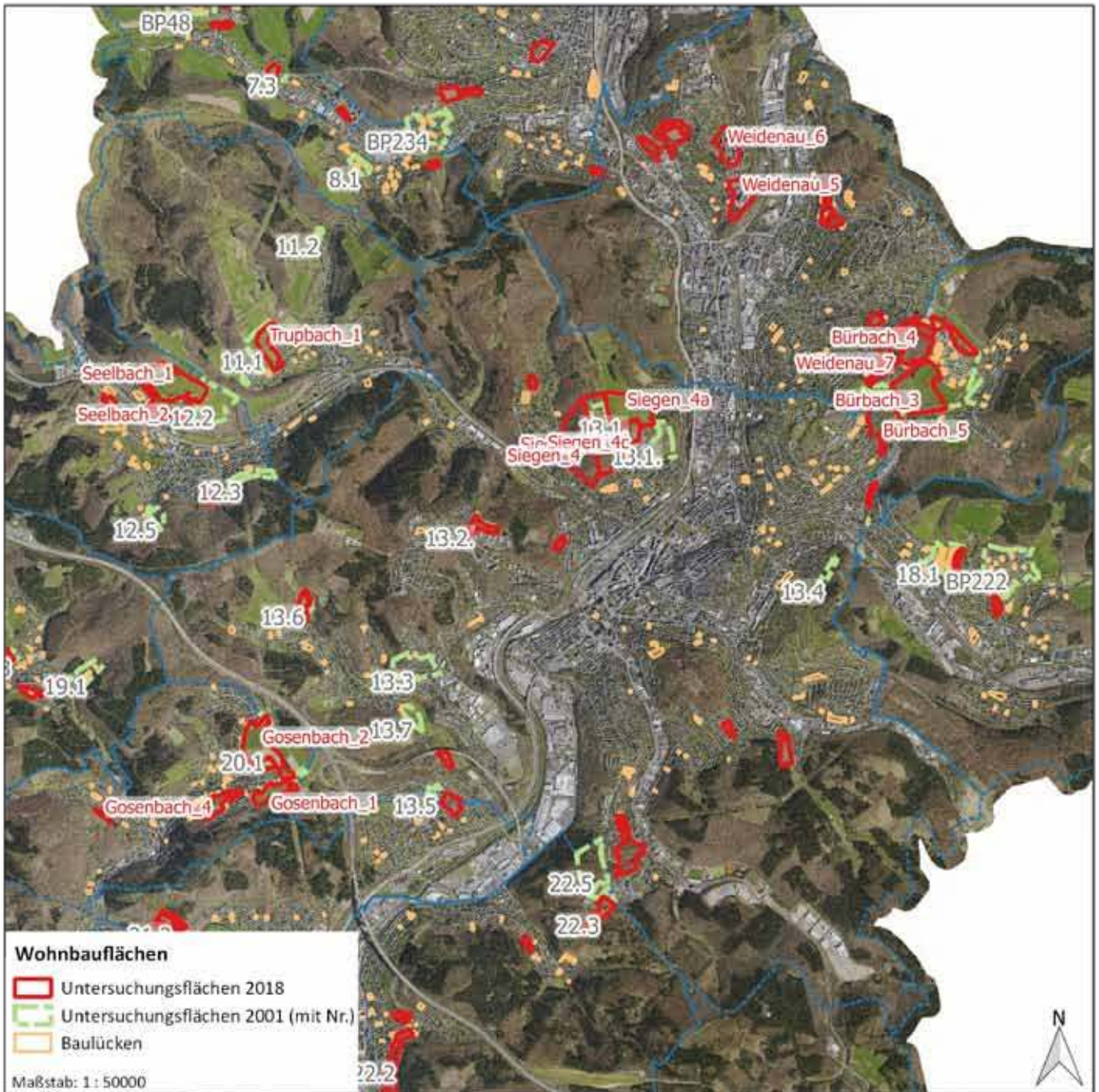
Bemerkung
Aus Gründen des Landschaftsschutzes wurde die Fläche bereits nach 2001 verkleinert, der jetzige Zuschnitt ist gut geeignet, um den innenstadtnahen bzw. gut angebundenen Standort Trupbach / Seelbach zu stärken.

Eignung *	Gut geeignet

Priorität **	Sehr hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



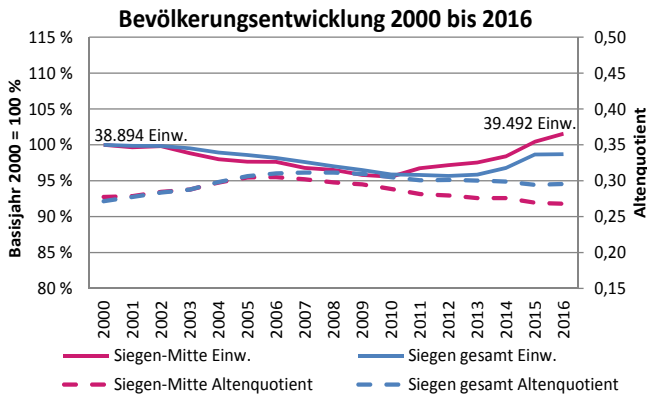
**Siegen-Mitte**

Aufgrund der sehr heterogenen Wohnplätze, die in der Stadtmitte oftmals durch die räumliche Mischung mit Gewerbe/Dienstleistung sowie die Lage an stark befahrenen Verkehrswegen geprägt sind, erhält Siegen-Mitte nur eine unterdurchschnittliche städtebauliche Charakterisierung - auch wenn eine Vielzahl an guten Mikrolagen vorhanden ist. Die soziodemographische Bewertung ist ebenfalls räumlich zu differenzieren, die Bewertung schwankt von leicht unterdurchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich. Überdurchschnittliche Bewertungen der verkehrlichen Anbindung sowie der infrastrukturellen Ausstattung runden das Bild ab, trotz hoher Belastungen und Beeinträchtigungen führt dies zu einer durchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Gesamtbewertung.

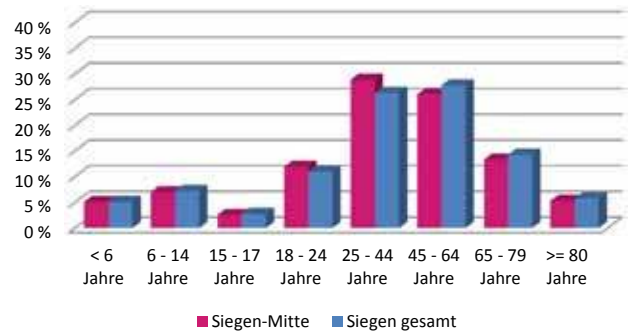
Infrastrukturausstattung Siegen	
Kindertagesstätten (geplant)	x (x)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Siegen-Mitte weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 1,54% (absolut 598 Personen) erhöht. Sie beträgt nunmehr 39.492 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur



Einwohner nach Altersgruppen



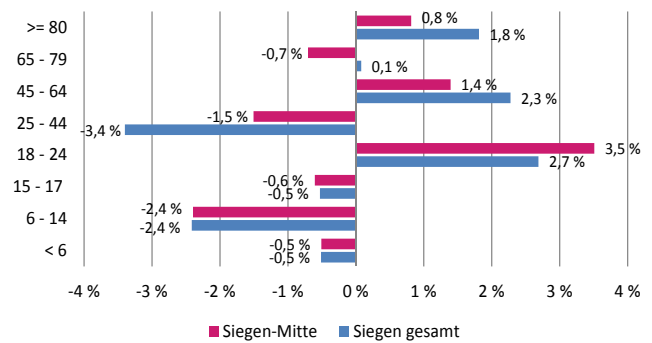
**Gesamtstadt.**

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 0,8% erhöht und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 6,6% auf 7,63% angestiegen und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



**Wohnbauflächenpotenziale**

In Siegen-Mitte sind derzeit 205 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 13,8 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf 12,9 ha.

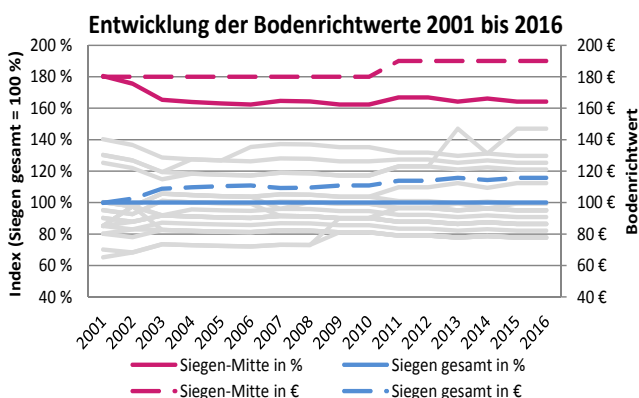
Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 348 WE im Einfamilienhausbereich und 602 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**

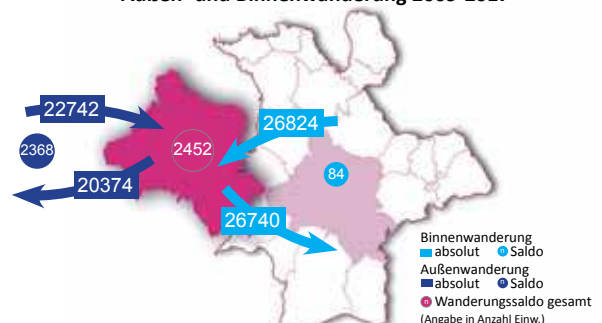
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen in Siegen-Mitte dauerhaft auf sehr hohem Niveau. Seit 2011 liegen sie stabil bei 190 €/m<sup>2</sup> und sind damit die höchsten im gesamten Stadtgebiet. Da die Entwicklung jedoch langsam erfolgt, gehört Siegen-Mitte nicht zu den dynamischsten Stadtteilen und entwickelt sich im stadtweiten Vergleich eher nach unten.

**Wanderungsbewegungen**

Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Siegen-Mitte folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 26.740 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 26.824 Personen, was einem Saldo von 84 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 22.742 Personen nach Siegen-Mitte gezogen, 20.374 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 2.368 bedeutet. Absolut hat Siegen-Mitte 2.452 Einwohner gewonnen.

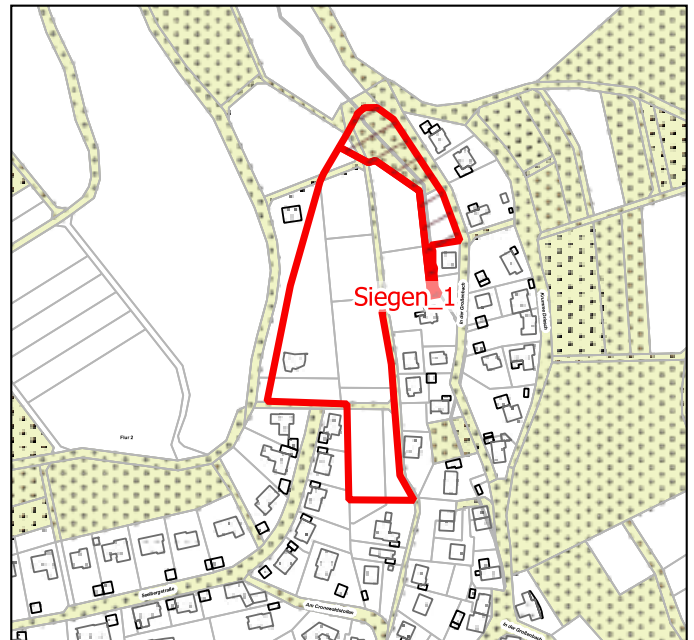


Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	1.35 ha
Anteil städtische Fläche:	5 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Weide

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1385 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1340 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	mittel (637 m)
Grundschule:	ungünstig (1190 m)
Weiterführende Schule:	gut (1190 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1445 m)
Apotheke:	gut (1470 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	284 m (Bus)
	2814 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut schlechter IST-Zustand
Innere Erschließung Straße:	mittel hängig
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	24   15
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	mittel
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut
Klima:	ungünstig
Luftqualität:	gut
Landschaft:	mittel
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	ja
Tiefer Stollen von Jacobskrone, verläuft quer über die Fläche (von Westen nach Osten)	

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Bachau, Altbergbau	

Bemerkung
Bereich um Großenbach freihalten.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

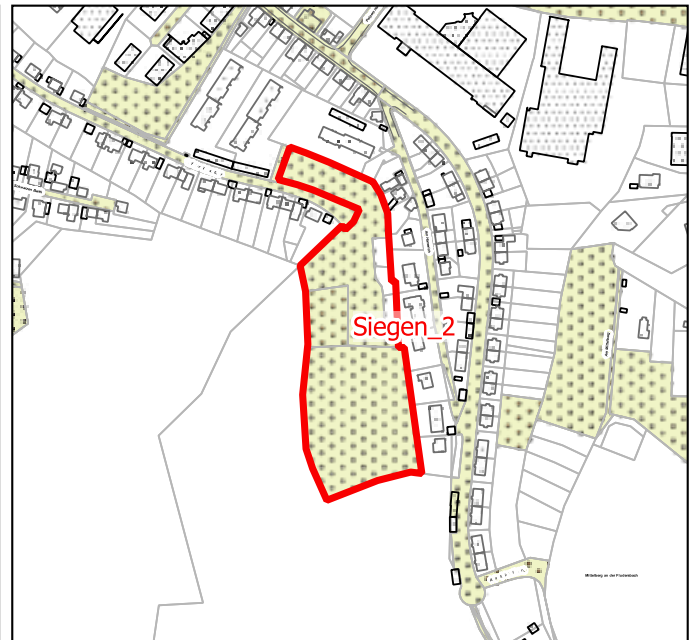
Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.83 ha
Anteil städtische Fläche:	95 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze
Nutzung:	Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1441 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (261 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	mittel (530 m)
Grundschule:	mittel (858 m)
Weiterführende Schule:	optimal (624 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1382 m)
Apotheke:	gut (1361 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	112 m (Bus)	3815 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	mittel	
Innere Erschließung Straße:	mittel	da extrem stark hängig
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Flächen für die Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100/140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	24   40
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Exponierte Hanglage mit Gehölzbestand
Anmerkung:	Klima, Landschaft
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht	

Bemerkung
Als langfristige Reserve behalten.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

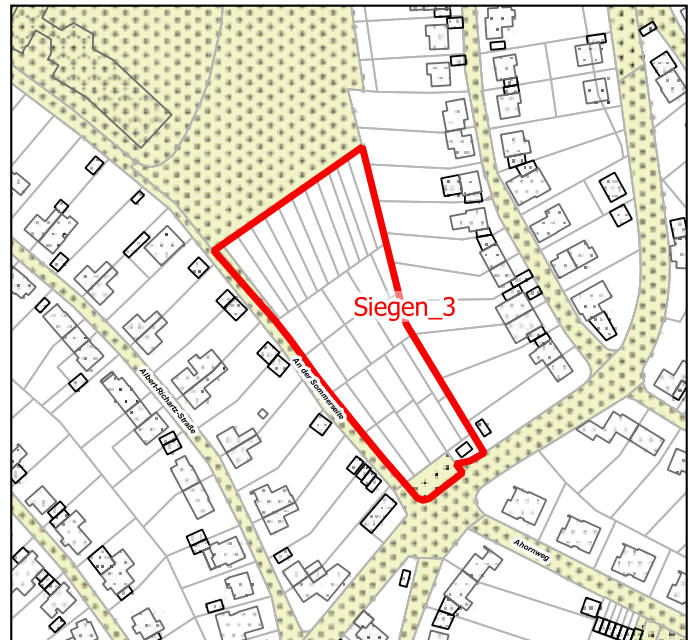
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.55 ha
Anteil städtische Fläche:	6 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Schule
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Kleingärten, Gehölze
Nutzung:	Kleingarten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1092 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (639 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	gut (487 m)
Grundschule:	mittel (872 m)
Weiterführende Schule:	optimal (170 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (988 m)
Apotheke:	optimal (973 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	79 m (Bus)	3528 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig	siehe Anmerkungen
Anmerkung Kanal:	Kanal: tlw. gesichert, tlw. nicht gesichert	
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfl. Sportpl./Gemeinb. Schule
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   12
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Lückenschluss

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Nutzung, Planungsrecht	

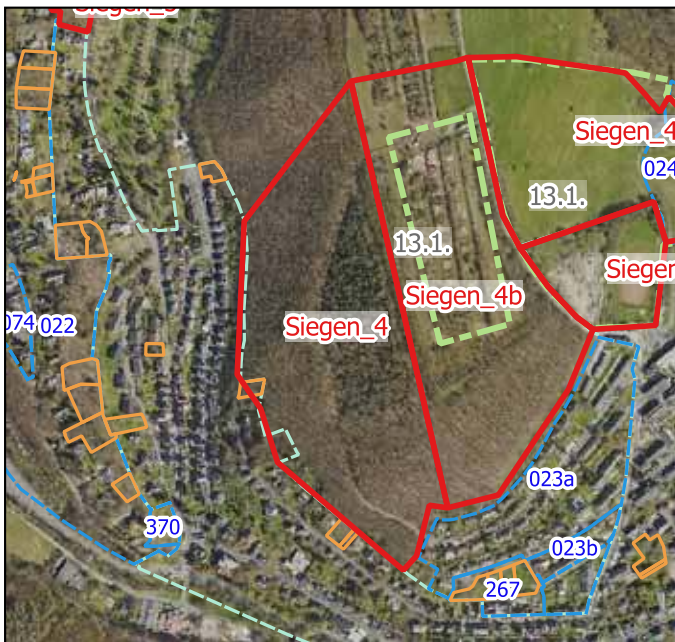
Bemerkung
Nähe zu Kolleg behindert eine kurzfristige Erschließung; nach Aufgabe des Kollegstandortes gute Fläche.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

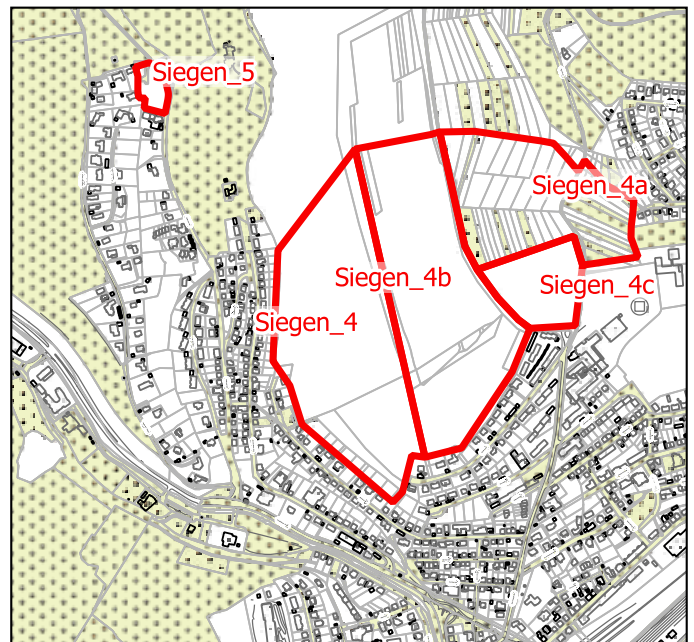
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

**Beschreibung der Örtlichkeit**

Flächengröße:	12.8 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wald, Offenland
Nutzung:	Forstwirtschaft

**Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur**

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (934 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>ungünstig</i> (1139 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>ungünstig</i>
KiTa:	<i>gut</i> (490 m)
Grundschule:	<i>mittel</i> (728 m)
Weiterführende Schule:	<i>mittel</i> (1502 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (720 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (745 m)

**Verkehrliche Anbindung & Erschließung**

Entfernung zu ÖPNV:	256 m (Bus)	1781 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>ungünstig</i>	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>	Restbestände Panzerstraße
Anmerkung Straße:		

**Planungsrecht**

Darstellung LEP:	<i>Freiraum</i>
Darstellung FNP:	<i>Wohnbaufl. (WA)/Forstw.</i>
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>nein</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>ja</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

**Wohnungsmarkt**

Bodenrichtwert:	150/160 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	169   282
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b>
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>gut</b> z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>ungünstig</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Expon. Hang- u. Kuppenlage mit großer Bedeutung für die Naherholung u. drei weitreichenden Sichtbeziehungen in die angrenzenden Talräume
Anmerkung:	Laubwald, Lage, Klima, Schwermetallbelastung in Teilbereichen
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen durch Hubschrauberlandeplatz Kinderklinik
Altlasten:	<b>ungünstig</b> Im Teilbereich "ehemaliges belgisches Munitionsdepot" sind erhöhte Schwermetallgehalte des Bodens nachgewiesen
Kenntnis Altbergbau:	<b>ja</b> Schacht und Stollen (Wellersberg), an der südwestlichen Grenze der Fläche

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Erschließung, Altlasten, Altbergbau	

Bemerkung
Keine Umsetzung zugunsten 4b/4c empfohlen.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

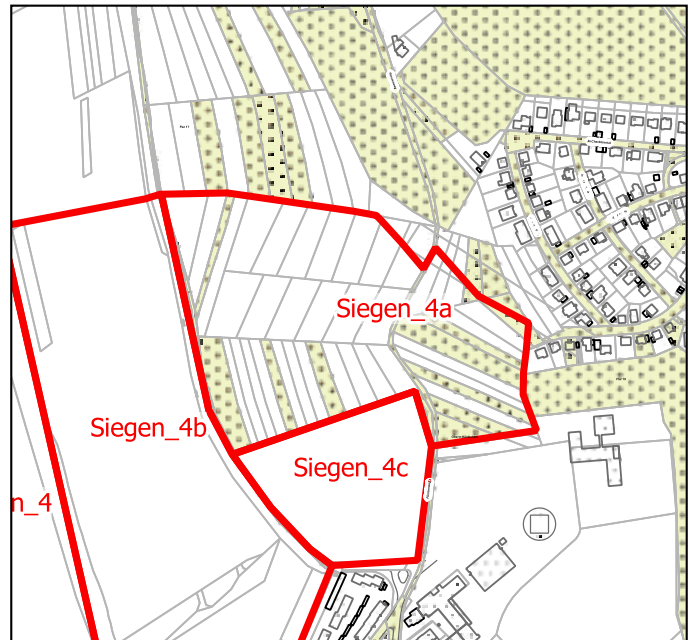
Priorität **	<b>Niedrige Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	7.8 ha
Anteil städtische Fläche:	24 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/KHS
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Offenland, Gehölze
Nutzung:	Grünland

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1049 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (741 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	mittel (581 m)
Grundschule:	gut (603 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1499 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (954 m)
Apotheke:	optimal (908 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	241 m (Bus)
	1329 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	Restbestände Panzerstraße

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 24a Kleingärten am Wellersberg
ggf. Festsetzung im BPlan:	Kleingartenanlage (Teilfläche)
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	150 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	103   172
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	ungünstig
Pflanzen und Tiere:	ungünstig
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	ungünstig LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	ungünstig
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	ungünstig
Luftqualität:	gut
Landschaft:	ungünstig
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Erhöhtes Lärmaufkommen durch Hubschrauberlandeplatz der Kinderklinik.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Erschließung	

Bemerkung
Charlottental als Offenlandbereich freihalten

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

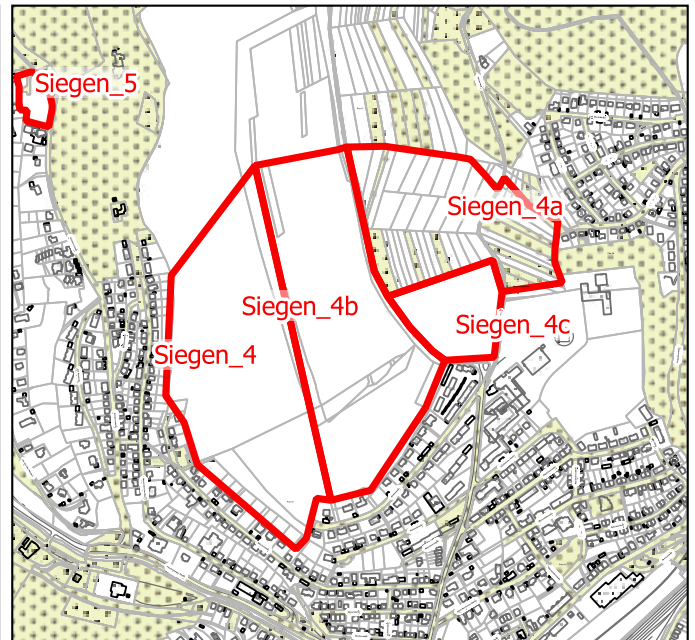
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	12.17 ha
Anteil städtische Fläche:	1 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/RH/KHS
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südhang
Oberfläche:	Wald, Munitionsdepot
Nutzung:	Hundeplatz, Pferdehaltung

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (917 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>mittel</i> (977 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>mittel</i>
KiTa:	<i>gut</i> (426 m)
Grundschule:	<i>gut</i> (589 m)
Weiterführende Schule:	<i>mittel</i> (1469 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (748 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (777 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	278 m (Bus)
	1604 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>ungünstig</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Anmerkung Straße:	Restbestände Panzerstraße

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbaufl. (W)/Sonderg./Forstw.
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>nein</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>nein</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	160 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	161   268
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b>	Hang- u. Kuppenlage, Niederwald, Brache
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>	Keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt, aber im Wald zu erwarten.
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>mittel</b>	z.T. LSG (Wald)
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>	erhöhte Schwermetalle im Bereich Mu.-Depot
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>gut</b>	In der Teilfläche sind keine Oberflächengewässer oder Quellen bekannt
Klima:	<b>mittel</b>	
Luftqualität:	<b>gut</b>	Aufgrund exponierter Hang- und Kuppenlage nur geringe Belastung mit Luftschadstoffen.
Landschaft:	<b>ungünstig</b>	Expon. Hang- u. Kuppenlage mit großer Bedeutung für die Naherholung u. drei weitreichenden Sichtbeziehungen in die angrenzenden Talräume
Anmerkung:		
Wasserwirtschaft:		

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Erhöhtes Lärmaufkommen durch Hubschrauberlandeplatz der Kinderklinik.
Altlasten:	<b>ungünstig</b> Wenige punktuelle Belastungen mit Schadstoffen (Blei, PCB). Asbestzementhaltige Gebäude.
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Erschließung, Altlasten	

Bemerkung
Durch das kommunale Erstzugriffsrecht auf die Flächen des ehem. Munitionsdepot erhöht sich die Verfügbarkeit beträchtlich. Ein Anschluss an die vorh. Siedlungsstruktur wird empfohlen.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

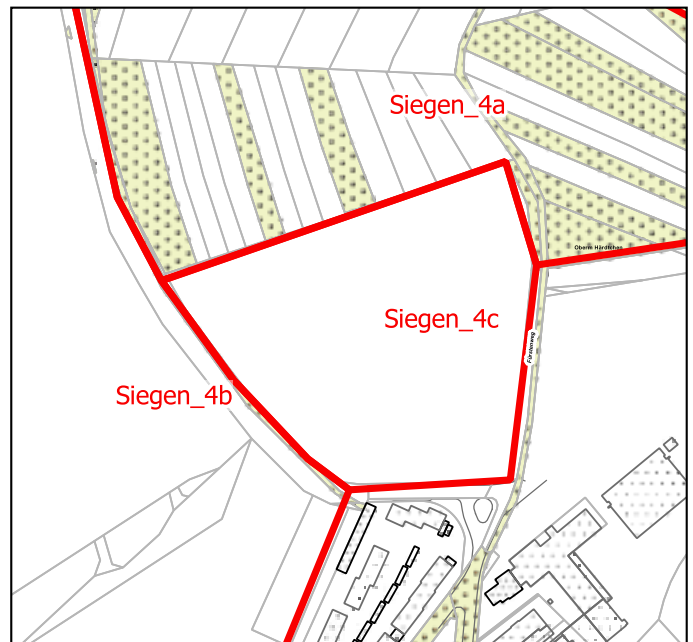
Priorität **	<b>Sehr hohe Priorität</b>
--------------	----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	2.65 ha
Anteil städtische Fläche:	1 %
Bebauung der Umgebung:	RH/KHS
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Schotter, Wiese, Gehölze
Nutzung:	Sportplatz, Wanderparkplatz

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	<i>mittel</i> (903 m)
Einzelhandel > 400 qm:	<i>mittel</i> (798 m)
Nahversorgung gesamt:	<i>mittel</i>
KiTa:	<i>gut</i> (413 m)
Grundschule:	<i>optimal</i> (474 m)
Weiterführende Schule:	<i>mittel</i> (1382 m)
Allgemeinmediziner:	<i>optimal</i> (786 m)
Apotheke:	<i>optimal</i> (816 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	168 m (Bus)
	1473 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	<i>ungünstig</i>
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Innere Erschließung Straße:	<i>gut</i>
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohnbaufläche (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	<i>ja</i>
Rechtsverbindlicher BPlan:	<i>nein</i>
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	<i>ja</i>
Planungsempfehlung:	<i>B-Plan</i>
Bodenordnung erforderlich:	<i>ja</i>
Einschätzung d. Aktivierung:	<i>gut</i>

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	35   58
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	mittel
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	mittel
Boden (inkl. Bodendenkmal):	optimal
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	Großflächiges Feldgehölz am östlichen Rand der Fläche.
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	mittel

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Erhöhtes Lärmaufkommen durch Hubschrauberlandeplatz der Kinderklinik.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Nutzung	

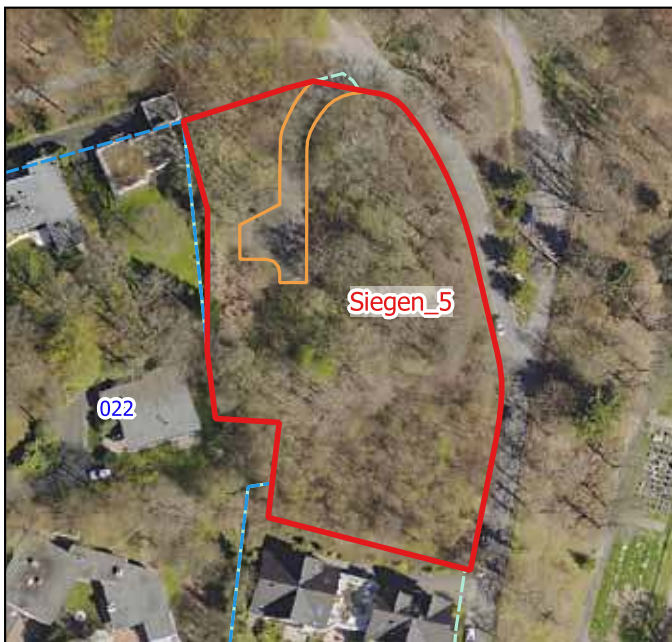
**Bemerkung**  
Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich, ggf. mit Übergang zum ehem. Munitionsdepot. Durch Abgrenzung des Gehölzstreifens gute Eignung.

Eignung *	Gut geeignet

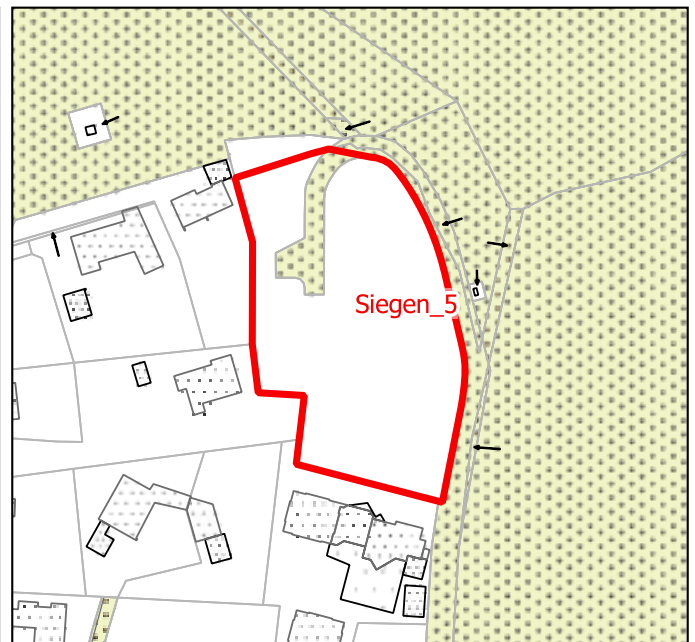
Priorität **	Sehr hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.51 ha
Anteil städtische Fläche:	7 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Niederwald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1476 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1534 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (710 m)
Grundschule:	ungünstig (1321 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (1864 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1330 m)
Apotheke:	gut (1352 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	319 m (Bus)	1825 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	optimal	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	optimal ist je nach Grundstückaufteilung fertig	
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	150/170 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   11
Bebauungsvorschlag:	MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i> zu kleinem Teil LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>nein</i>

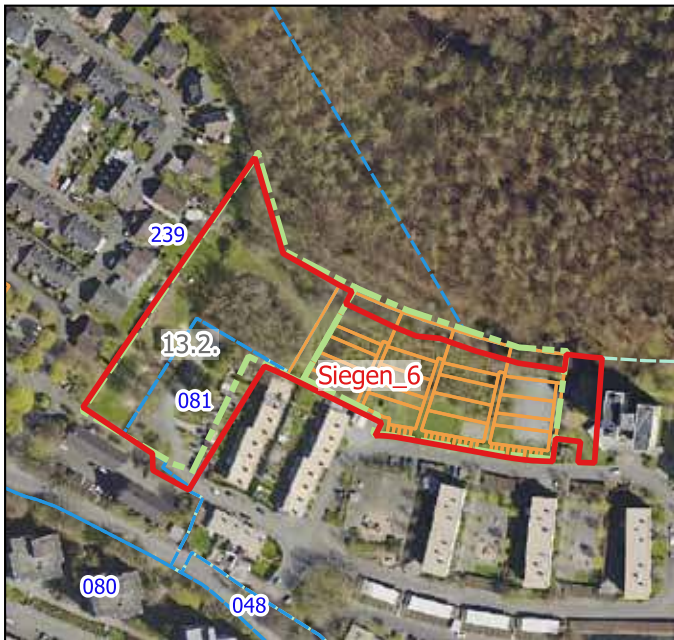
Bemerkung
Erschließungsstraße mit Wendehammer bereits vorhanden

Eignung *	Besonders gut geeignet

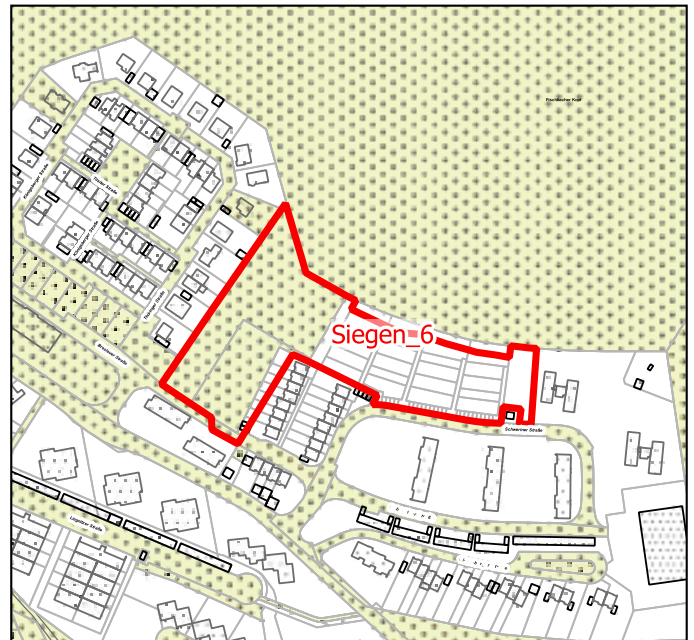
Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <i>Kontakt Eigentümer</i> <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.59 ha
Anteil städtische Fläche:	52 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Spielplatz, Gehölze
Nutzung:	Spielplatz

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1013 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1082 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (234 m)
Grundschule:	gut (522 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1457 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1037 m)
Apotheke:	gut (1030 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	176 m (Bus)
	2834 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WR)/Grünfl. (Park)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 081/239 Königsberger Straße
ggf. Festsetzung im BPlan:	öfftl. Grünfläche, Dauerkleingärten
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	21   35
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Wiedernutzung, Lückenschluss

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>ja</i>
Stollen, im östlichen Bereich der Fläche, kreuzt die Fläche von Norden nach Süden	

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, aktuelle Nutzung, Altlasten, Altbergbau	

Bemerkung
Sensible Nachverdichtung des Quartiers durch Reihen-/Doppelhäuser. Keine MFH. Laufendes Verfahren Bplan Nr. 328

Eignung *	Gut geeignet

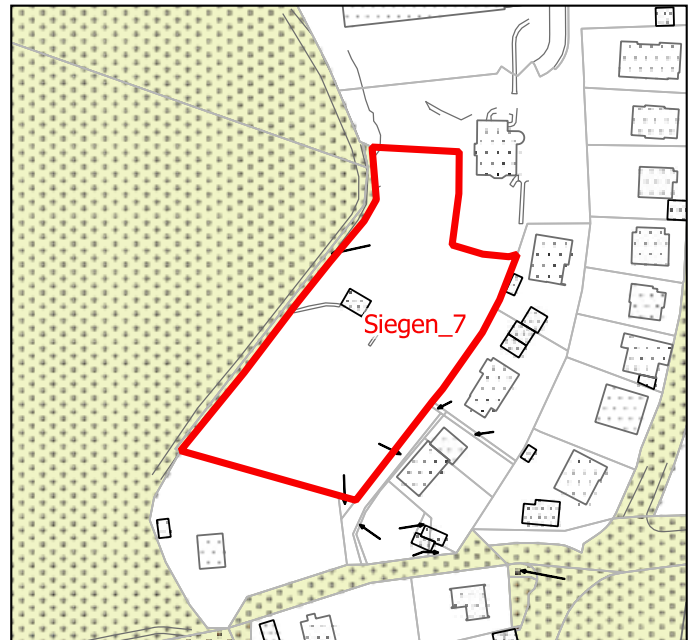
Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.52 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze, Bäume
Nutzung:	

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (423 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (493 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	mittel (650 m)
Grundschule:	mittel (833 m)
Weiterführende Schule:	optimal (940 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (432 m)
Apotheke:	optimal (416 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	229 m (Bus)
	2541 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	ungünstig zu eng und steil
Innere Erschließung Straße:	ungünstig sehr steil
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   + *
Anteil EFH-Bebauung:	20 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	2   23
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Erschließung / tlw. bebaut	

Bemerkung
Erschließung aktuell nicht wirtschaftlich darstellbar.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

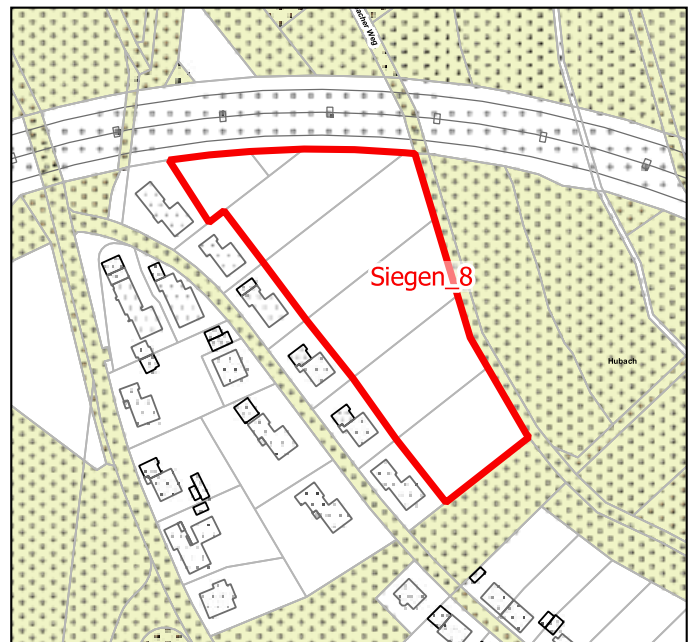
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.8 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze, Bäume
Nutzung:	Garten

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1839 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (642 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	mittel (566 m)
Grundschule:	ungünstig (1337 m)
Weiterführende Schule:	optimal (591 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1529 m)
Apotheke:	gut (1042 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	123 m (Bus)
	1691 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	12   13
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemission Zufahrt zur A 45.
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht	

**Bemerkung**

Lage unter Autobahnzubringer empfiehlt die Fläche nicht für eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

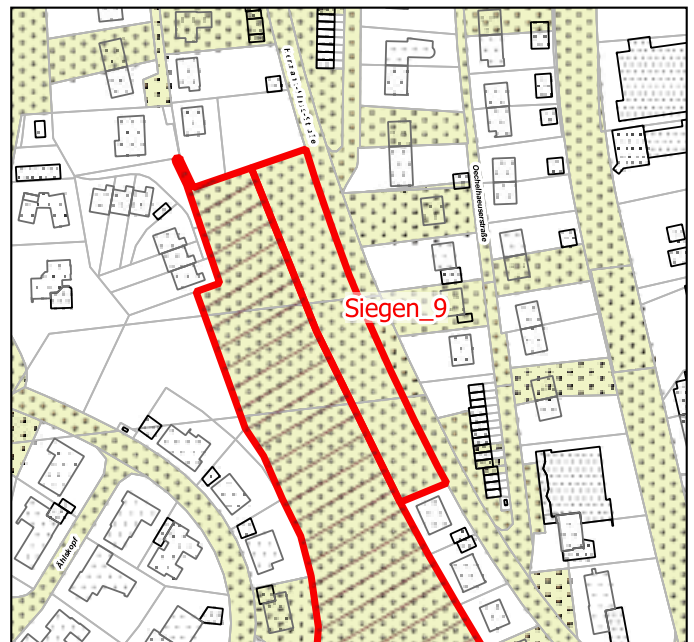
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.28 ha
Anteil städtische Fläche:	100 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/Gewerbe
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Osthang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	Forstwirtschaft

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1704 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (141 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (500 m)
Grundschule:	ungünstig (1213 m)
Weiterführende Schule:	optimal (575 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1539 m)
Apotheke:	optimal (520 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	114 m (Bus) 2412 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	tlw. gesichert (SW), tlw. nicht gesichert (NW)
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfläche / Forstwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 064 Radschläfe II
ggf. Festsetzung im BPlan:	Flächen f. Forstwirtschaft
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan-Änderung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	optimal

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	140 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   + *
Anteil EFH-Bebauung:	60 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	4   6
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	optimal
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Ökologie, Erschließung, Planungsrecht	

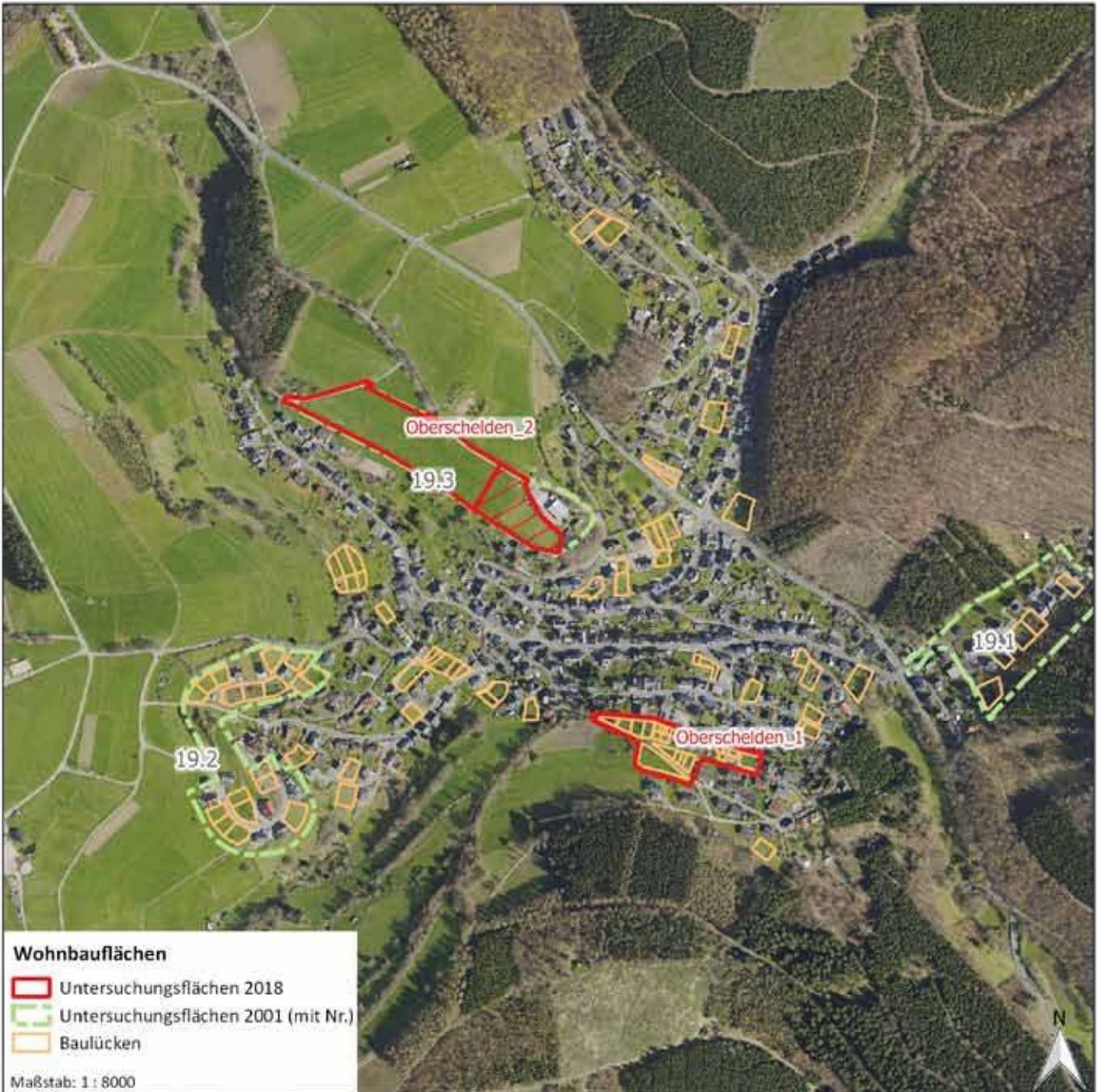
Bemerkung
Steilen, bewaldeten Hang nicht bebauen, straßenbegleitend allerdings Bebauung sinnvoll.

Eignung *	Gut geeignet

Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Oberschelden**

Oberschelden ist einer der am weitesten vom Stadtzentrum entfernt liegenden Stadtteile Siegens. Verkehrstechnisch insgesamt durchschnittlich angebunden (mit Stärken beim MIV) erhält das Quartier auch städtebaulich eine durchschnittliche Bewertung. Die Bewertung sozialdemographischer Kriterien ist durch einen Trend zur Überalterung sowie einen hohen Anteil von SGB II-Empfängern unterdurchschnittlich. An sozioinfrastruktureller Ausstattung ist lediglich eine Kindertagesstätte vorhanden, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgungsangebote fehlen, dies ergibt eine leicht unterdurchschnittliche Bewertung. Zusammen mit einer leicht überdurchschnittlichen Bewertung der Belastungssituation ergibt sich eine unterdurchschnittliche Gesamtbewertung, beim Schwer-

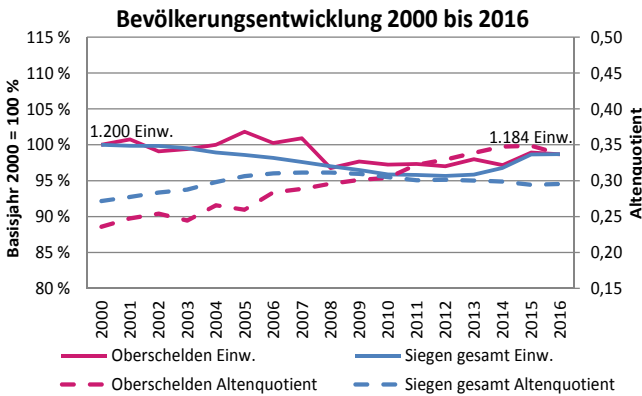
**Infrastrukturausstattung Oberschelden**

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	-
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	-

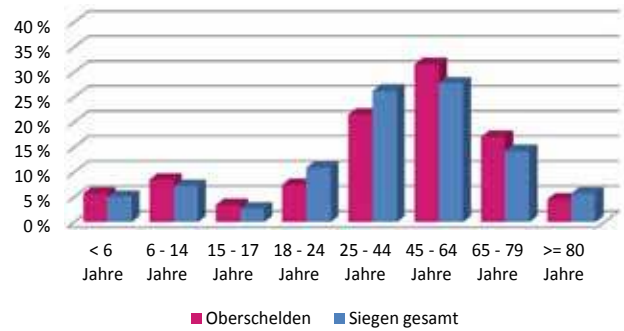
punkt Infrastruktur eine leicht unterdurchschnittliche.

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Oberschelden weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 1,33% (absolut 16 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 1.184 Einwohner.

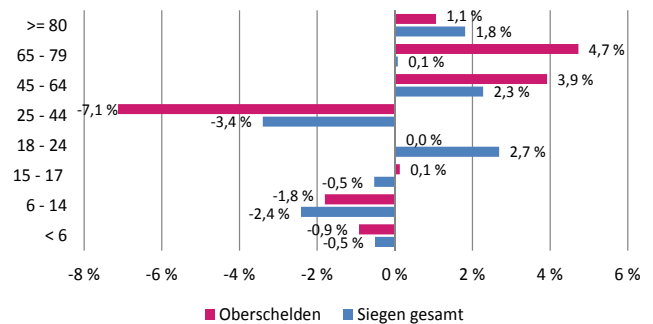


### Einwohner nach Altersgruppen



Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) liegt über dem der Gesamtstadt. In den nächsten Jahren wird sich der Altenquotient durch den hohen Anteil der Personen bei den 45- bis 64-jährigen, die das Ruhestandalter erreichen werden, noch deutlich erhöhen. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten Jahren um 1,1 % erhöht und ist somit mit der Entwicklung der Gesamtstadt vergleichbar.

### Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



### Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 4,8% auf 7,2% angestiegen und liegt somit unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

m<sup>2</sup> und damit stadtweit gesehen im unteren bis mittleren Bereich.

### Wohnbauflächenpotenziale

In Oberschelden sind derzeit 102 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 4 ha). Hiervon liegen 22 im Neubaugebiet „Im Boden“ und 5 im Baugebiet „Am Siegenberg“. Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 1,6 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 98 WE im Einfamilienhausbereich und 61 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

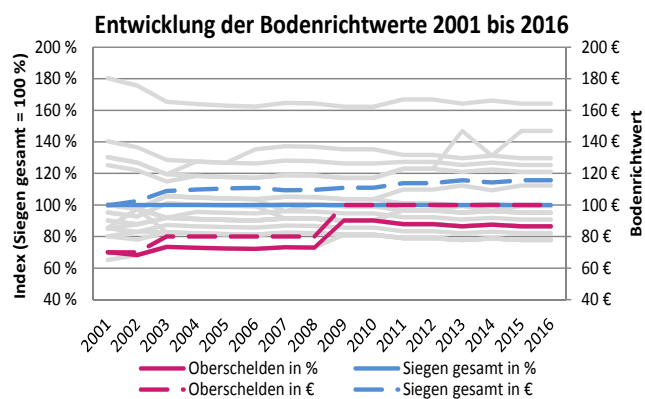
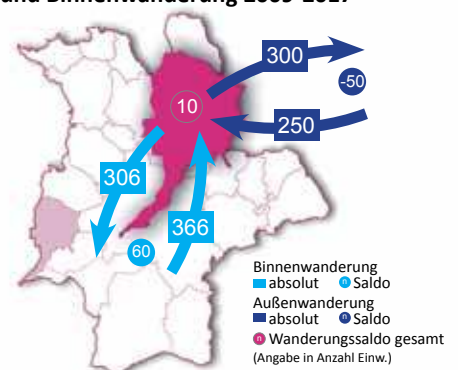
### Wanderungsbewegungen

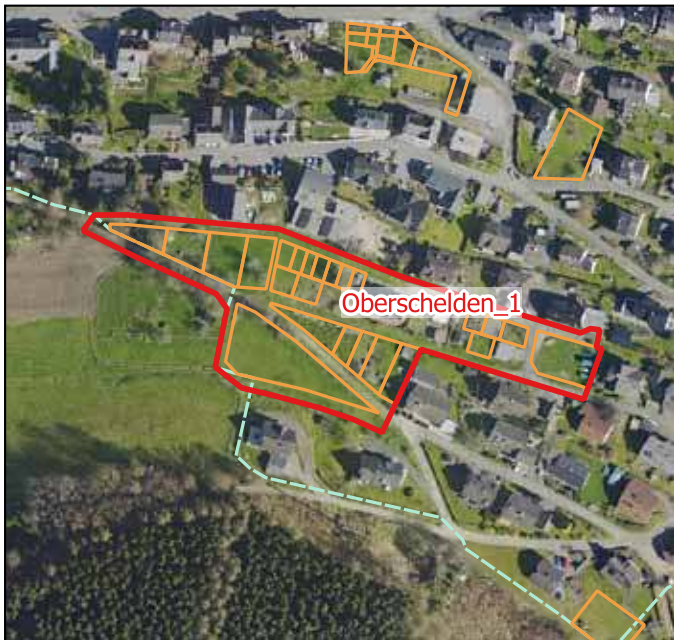
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Oberschelden folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 306 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 366 Personen, was einem Saldo von 60 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 250 Personen nach Oberschelden gezogen, 300 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -50 bedeutet. Absolut hat Oberschelden 10 Einwohner gewonnen.

### Bodenrichtwerte

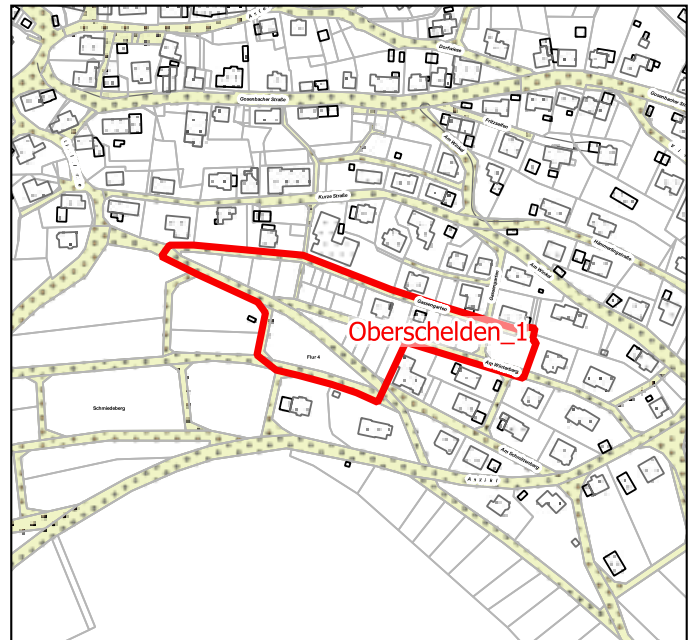
Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind in Oberschelden seit 2001 deutlich angestiegen. Jeweils mit der Erschließung der beiden Baugebiete „Am Siegenberg“ 2002 und „Im Boden“ 2009 kam es zu einer Erhöhung um 10 bzw. 20 €. Seit 2009 liegen sie stabil bei 100 €/

### Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.91 ha
Anteil städtische Fläche:	37 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese, Gärten, Gehölze
Nutzung:	Wiese, Gärten, Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2278 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1648 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (57 m)
Grundschule:	ungünstig (1506 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3030 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1551 m)
Apotheke:	gut (2386 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	186 m (Bus)
	3374 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA) / Dorfgebiet
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	16   10
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Neuordnung, Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung	

Bemerkung
Gute Abrundung und Ordnung dieses Bereiches, aber Bodenordnung erforderlich.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

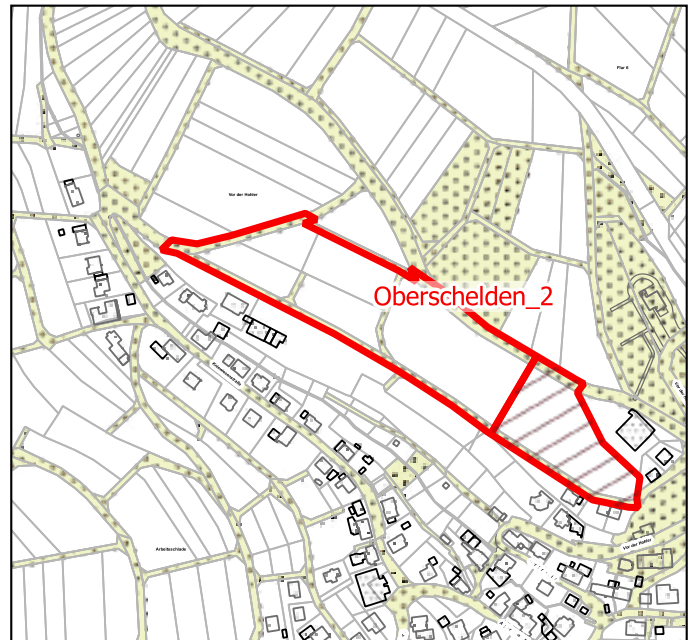
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.65 ha
Anteil städtische Fläche:	22 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2178 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2190 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (496 m)
Grundschule:	ungünstig (1817 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3571 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2096 m)
Apotheke:	gut (2346 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	305 m (Bus)
	3914 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	optimal
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	29   18
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	ungünstig Exponierte Kuppenlage mit Bedeutung für die Naherholung
Anmerkung:	Exponierte Kuppenlage mit Bedeutung für die Naherholung
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Geruchs- und Lärmemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes.
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Nutzung + Immissionen Pferdehaltung	

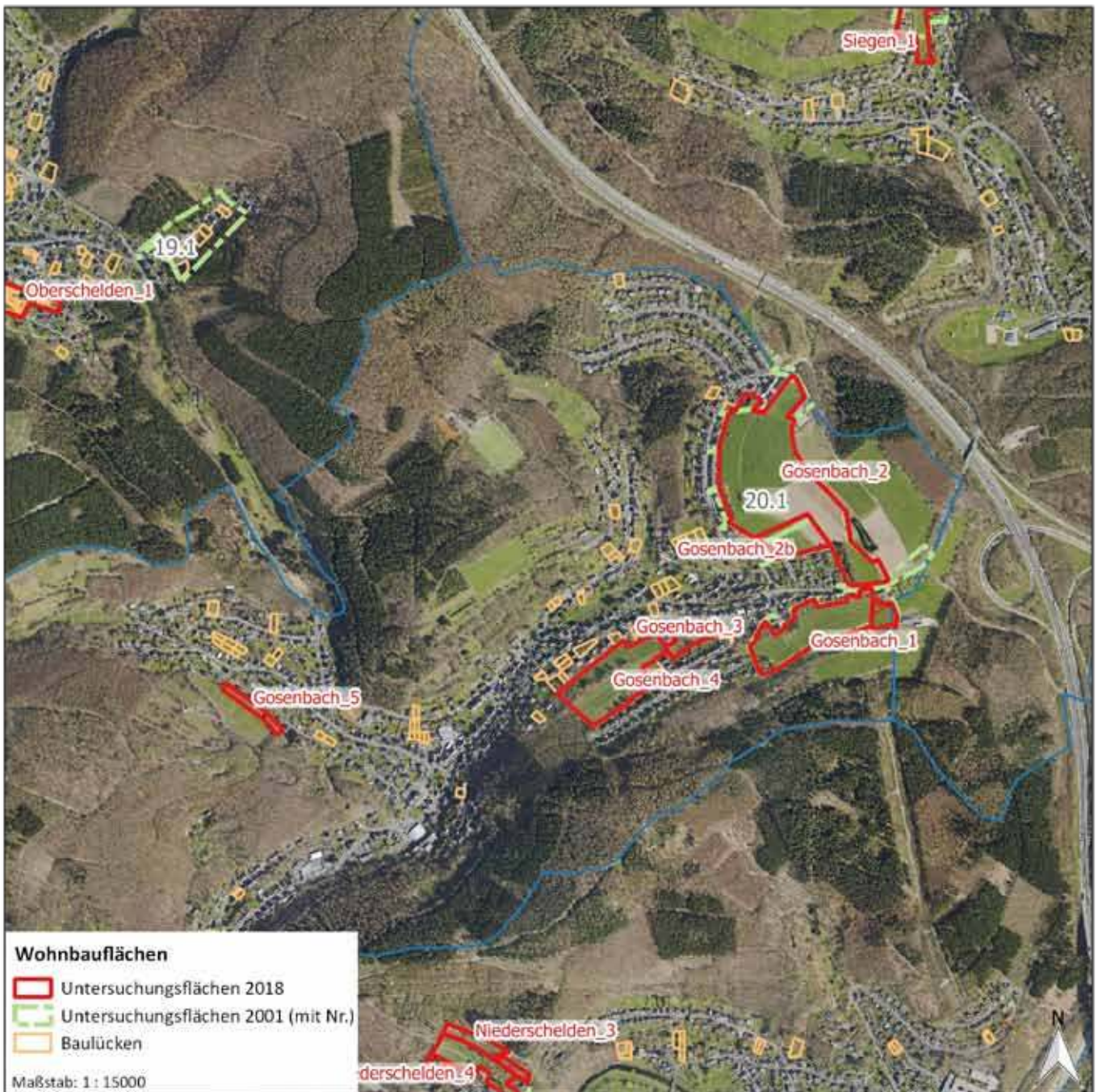
Bemerkung
Erschließung Kanal nicht einfach, exponierte Kuppenlage, Abstand zu Pferdehaltung beachten.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Gosenbach**

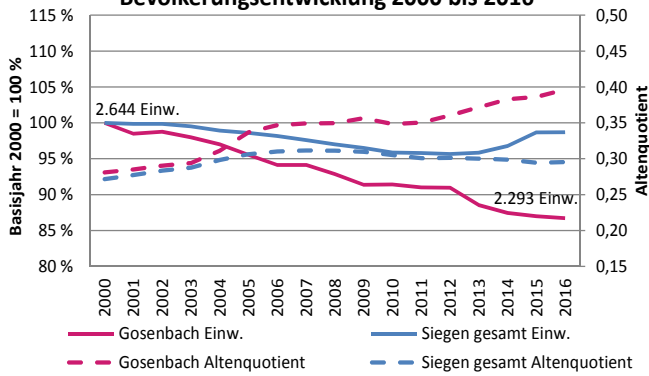
Gosenbach ist verkehrstechnisch insgesamt durchschnittlich angebunden (mit Stärken beim MIV) und erhält auch städtebaulich eine durchschnittliche Bewertung. Die Bewertung sozialdemographischer Kriterien ist durch einen Trend zur Überalterung sowie einen hohen Anteil von SGB II-Empfängern unterdurchschnittlich. Es gibt vor Ort sowohl Angebote zur Nahversorgung wie auch zur medizinischen Versorgung. Gosenbach verfügt zudem über eine Grundschule und eine Kindertagesstätte. Zusammen mit einer leicht überdurchschnittlichen Bewertung der Belastungssituation ergibt sich eine unterdurchschnittliche Gesamtbewertung, beim Schwerpunkt Infrastruktur eine leicht unterdurchschnittliche.

Infrastrukturausstattung Gosenbach	
Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	-

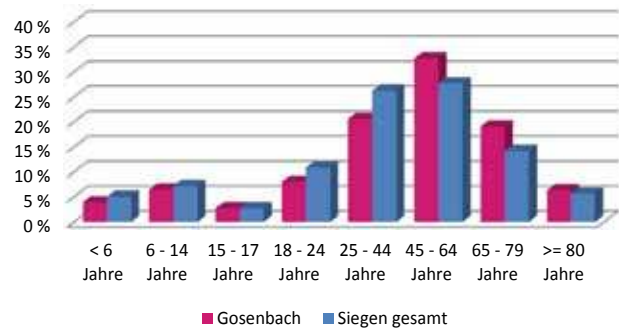
**Bevölkerungsentwicklung**

Gosenbach hat einen hohen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, die Entwicklung ist vor allem seit 2012 deutlich negativer als die der Gesamtstadt. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 13,3% (absolut 351 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 2.293 Einwohner. Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-

Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2016



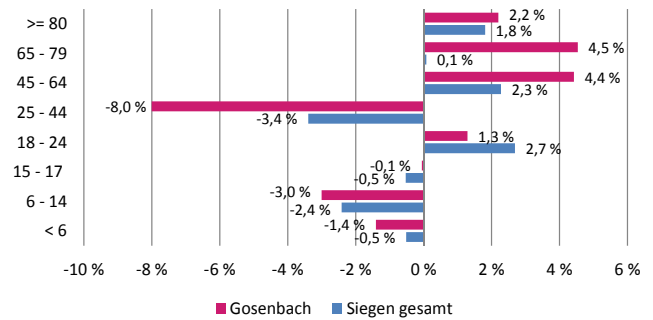
Einwohner nach Altersgruppen



64 Jahre)) liegt deutlich über dem der Gesamtstadt. In den nächsten Jahren wird sich der Altenquotient durch den hohen Anteil der Personen bei den 45- bis 64-jährigen, die das Ruhestandalter erreichen werden, noch deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 2,2% erhöht und liegt somit leicht über der Entwicklung der Gesamtstadt.

Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016



**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 6,69% auf 9,52% angestiegen und weist eine nahezu parallele Entwicklung zur Gesamtstadt auf.

**Wohnbauflächenpotenziale**

In Gosenbach sind derzeit 71 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 3,7 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 3,2 ha.

Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 120 WE im Einfamilienhausbereich und 75 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

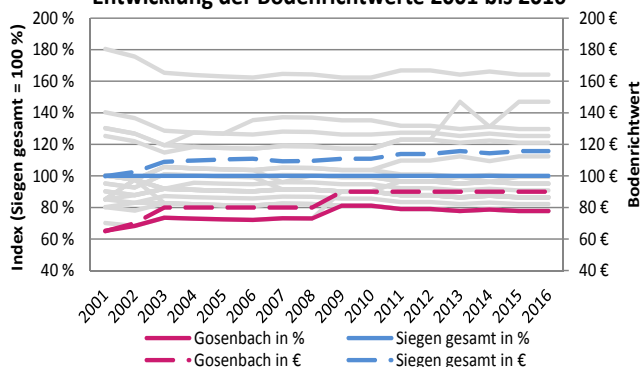
**Wanderungsbewegungen**

Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Gosenbach folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 825 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 780 Personen, was einem Saldo von -45 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 707 Personen nach Gosenbach gezogen, 744 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -37 bedeutet. Absolut hat Gosenbach 82 Einwohner verloren.

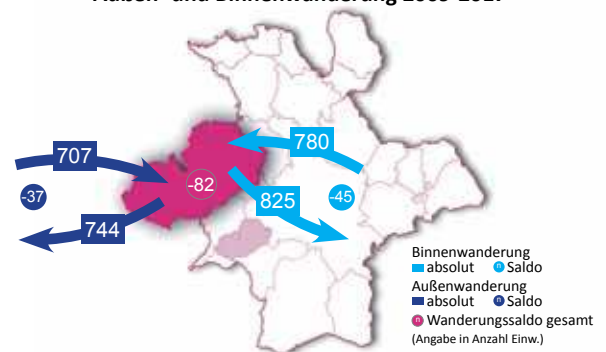
**Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen haben sich in Gosenbach seit 2001 von 65 € auf aktuell 90 €/m<sup>2</sup> verteuert. Sie liegen damit stadtwweit gesehen im unteren Bereich (Indexwert: 80 %).

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2001 bis 2016

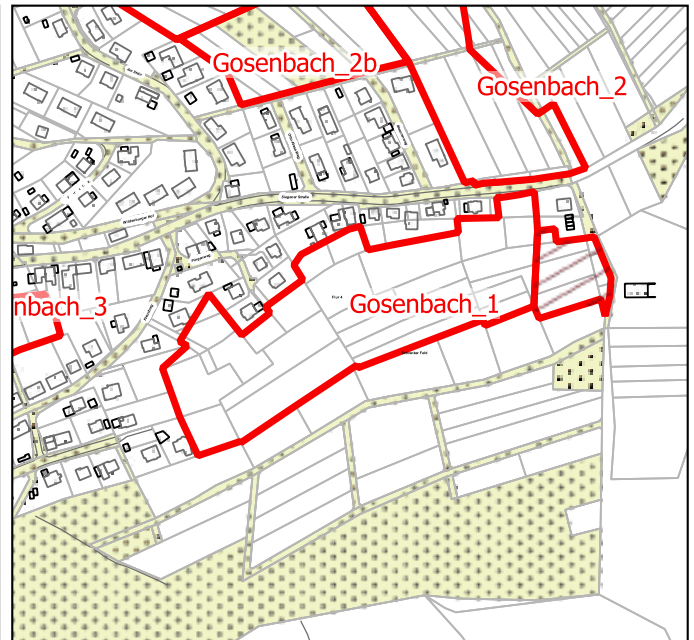


Außen- und Binnenwanderung 2009-2017





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	2.8 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1514 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1084 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (774 m)
Grundschule:	mittel (817 m)
Weiterführende Schule:	gut (1180 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (950 m)
Apotheke:	gut (1632 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	160 m (Bus)
	1447 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90/100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	49   31
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> Z.T. LSG und LB
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i> Exponierter Hang mit Sichtbeziehungen ins Gosenbachtal
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, Planungsrecht	

Bemerkung
Relativ gut zu erschließende Lage mit Arrondierung des Ortsrandes. Abstand zum Reiterhof einhalten.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

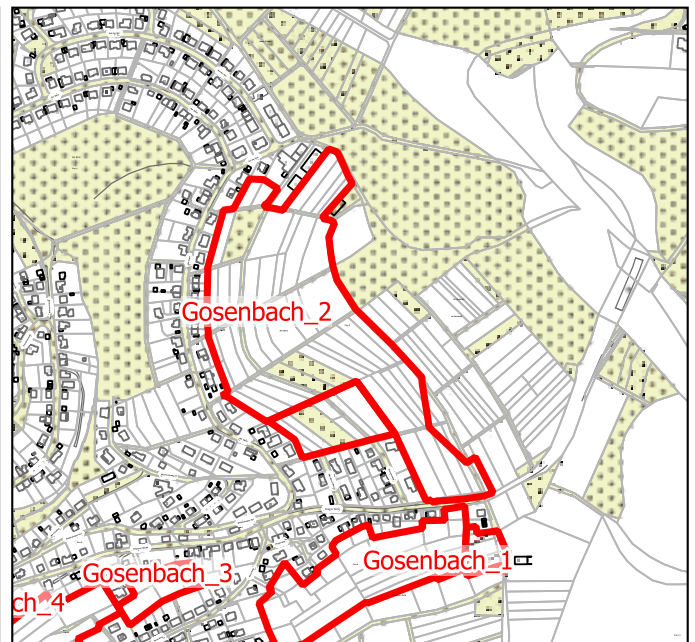
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	8.04 ha
Anteil städtische Fläche:	15 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1863 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1283 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (819 m)
Grundschule:	mittel (942 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1327 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1113 m)
Apotheke:	gut (1975 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	243 m (Bus)
	1786 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	142   88
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>ungünstig</i> Exponierte Kuppenlage mit Bedeutung für Naherholung. Weiträumige Einsehbarkeit
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>mittel</i> Quellbereich

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemissionen A 45.
Altlasten:	<i>optimal</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, Planungsrecht	

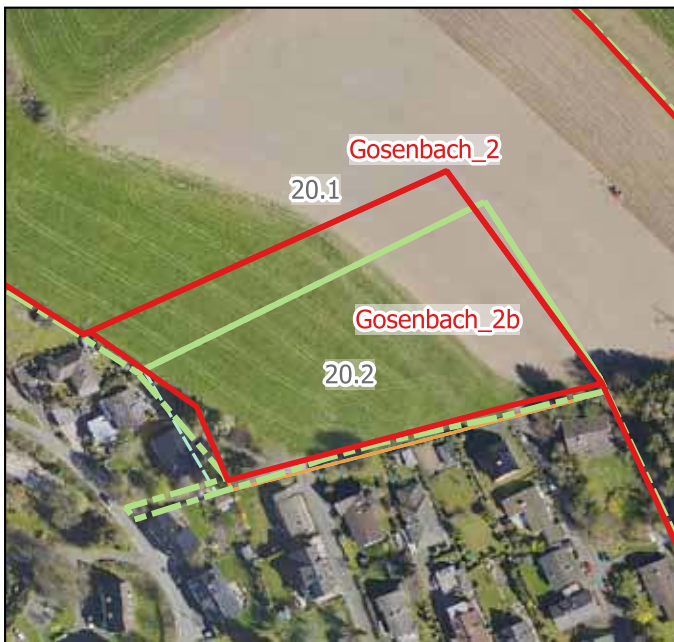
Bemerkung
Ggf. Realisierung eines südl. Teilbereiches sinnvoll, als Ergänzung zu Gosenbach_2b

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

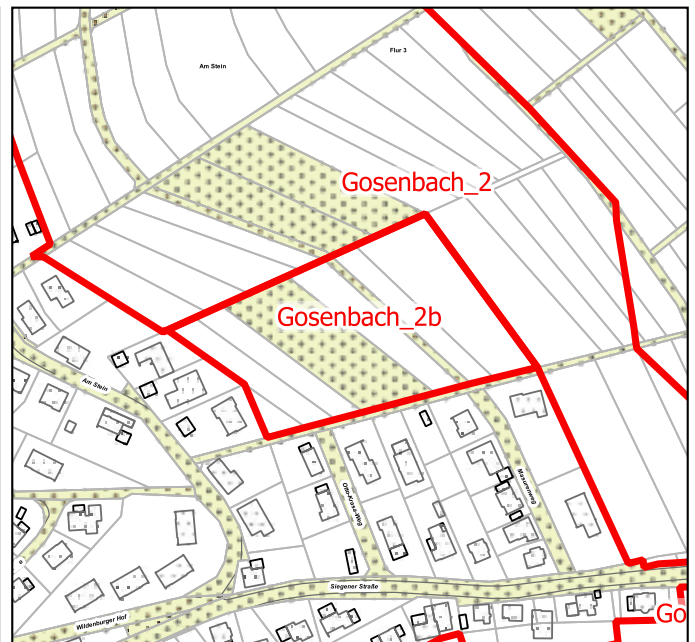
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	1.07 ha
Anteil städtische Fläche:	29 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1723 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1172 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (787 m)
Grundschule:	mittel (849 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1405 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1011 m)
Apotheke:	gut (1836 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	180 m (Bus)
	1674 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohnbauflächen (W)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	19   12
Bebauungsvorschlag:	EFH/DHH
* ++ überdurchschnittlich   + leicht überdurchschnittlich o durchschnittlich   - leicht unterdurchschnittlich -- unterdurchschnittlich   k.A. keine Angabe	



Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	gut	
Pflanzen und Tiere:	gut	Keine Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt und zu erwarten.
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal	
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	gut	In der Teilfläche sind keine Oberflächengewässer oder Quellen bekannt
Klima:	gut	
Luftqualität:	gut	Aufgrund exponierter Hanglage nur geringe Belastung mit Luftschadstoffen.
Landschaft:	gut	Hanglage mit geringer Bedeutung für die Naherholung und für Sichtbeziehungen in die angrenzenden Talräume.
Anmerkung:		
Wasserwirtschaft:	gut	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	mittel Lärmemissionen A 45.
Altlasten:	optimal
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Erschließung, Planungsrecht	

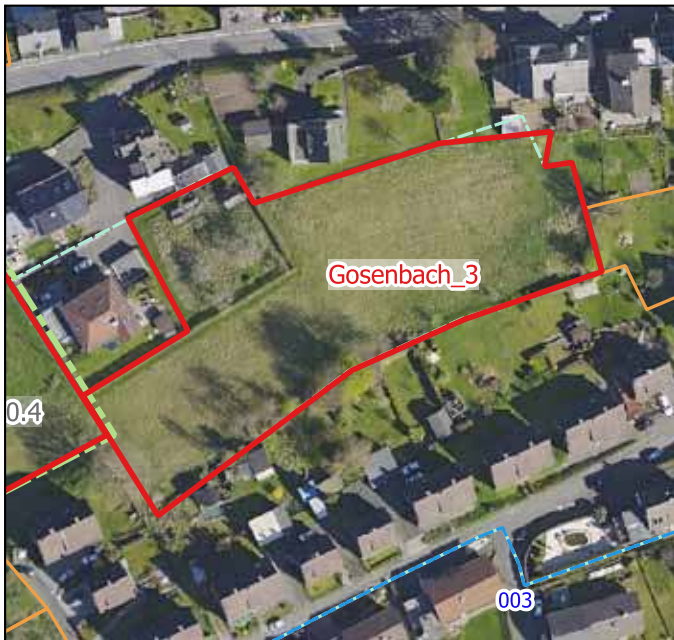
Bemerkung
Bplan 252.1 in Vorbereitung, evtl. Erweiterung nach Norden denkbar

Eignung *	Gut geeignet

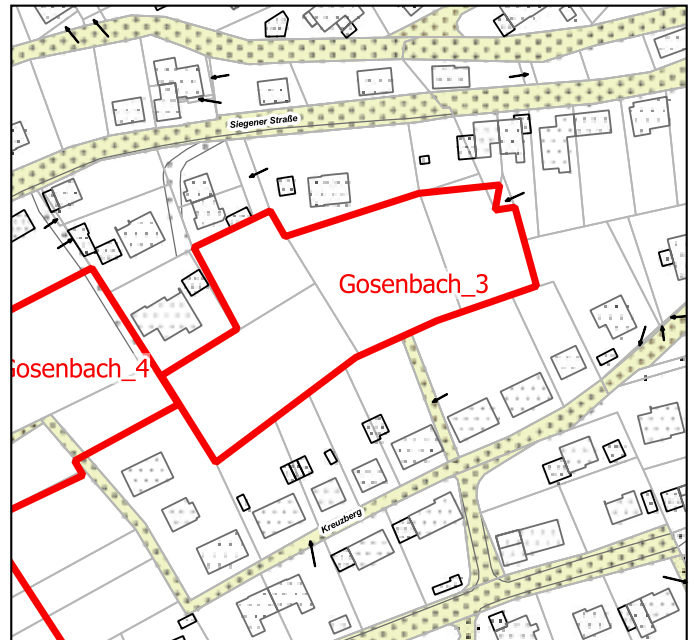
Priorität **	Hohe Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.55 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/DH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordwesthang
Oberfläche:	Wiese
Nutzung:	Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1425 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (820 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	gut (478 m)
Grundschule:	gut (524 m)
Weiterführende Schule:	gut (1286 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (668 m)
Apotheke:	gut (1529 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	185 m (Bus)
	1593 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90/100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	10   6
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	optimal

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung	

Bemerkung
Bisherige Planungen scheiterten an Eigentumsverhältnissen.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

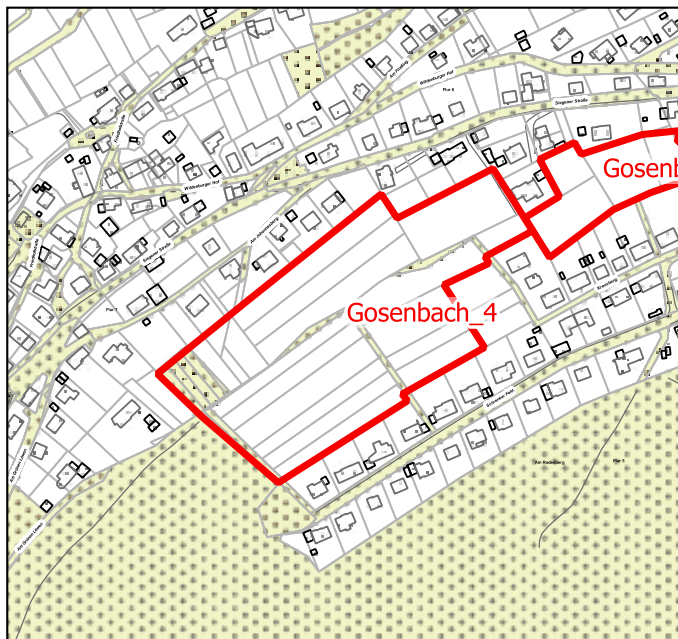
Priorität **	Niedrige Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

**Beschreibung der Örtlichkeit**

Flächengröße:	2.85 ha
Anteil städtische Fläche:	9 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/ZFH
Hangneigung:	sehr hängig
Exposition:	Nordwesthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölzgürtel
Nutzung:	Grünland

**Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur**

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1318 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (610 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	optimal (285 m)
Grundschule:	optimal (317 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1323 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (454 m)
Apotheke:	gut (1409 m)

**Verkehrliche Anbindung & Erschließung**

Entfernung zu ÖPNV:	109 m (Bus)
	1652 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	ungünstig
Anmerkung Straße:	

**Planungsrecht**

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Landwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

**Wohnungsmarkt**

Bodenrichtwert:	90/100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	50   31
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>mittel</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i> Hangbereich mit prägenden Gehölzstrukturen
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>optimal</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Planungsrecht, Topographie	

**Bemerkung**

Durch Topographie Straßenerschließung und Bebauung sehr schwierig (Steilhang). Aufgrund anderer besser zu realisierender Potenziale nicht weiter verfolgen.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

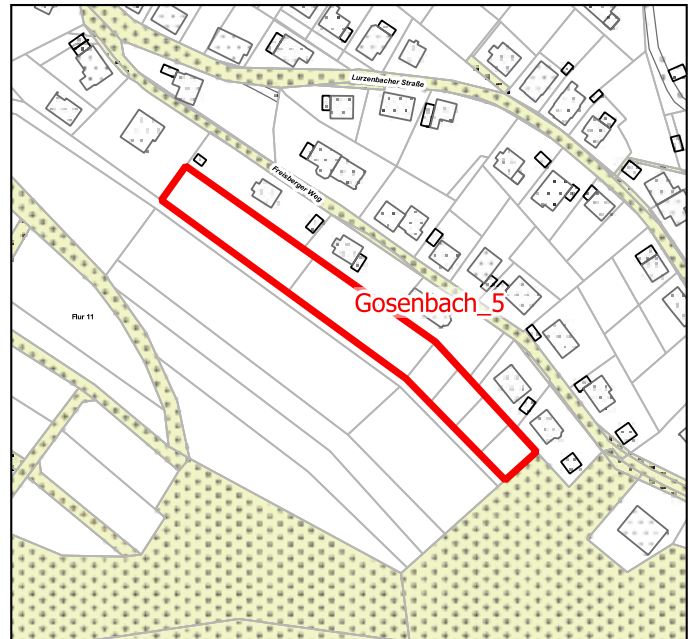
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.32 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese/Weide
Nutzung:	Grünland/Weide

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1511 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (512 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	mittel (613 m)
Grundschule:	gut (571 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (1979 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (493 m)
Apotheke:	gut (1548 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	188 m (Bus)
	2334 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	+   o *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	6   4
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i> Oberer Hang mit Einsehbarkeit in Talraum
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>optimal</i>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
2. Reihe	

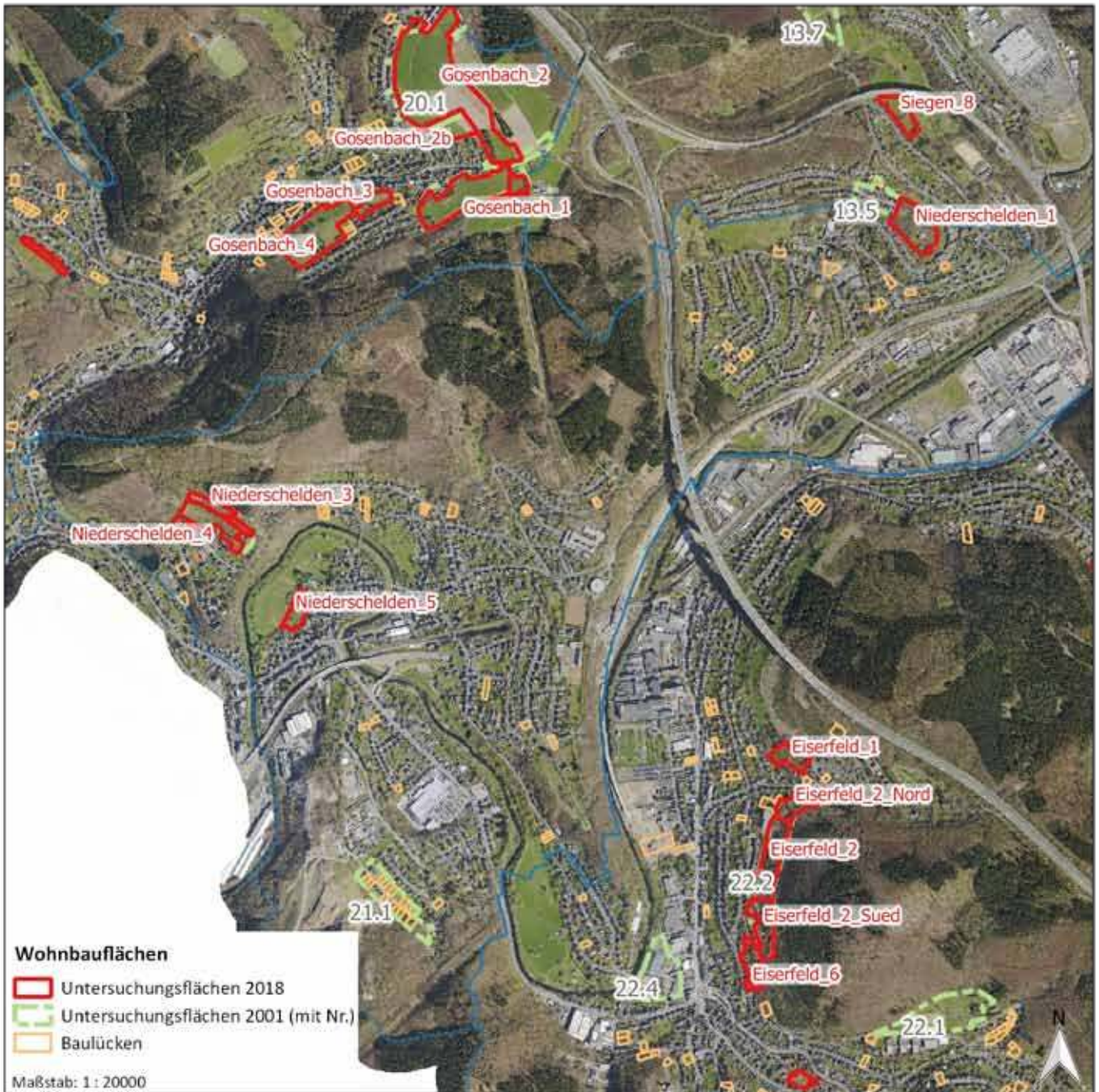
Bemerkung
Nordhang und Erschließung schwierig, wenn Nutzung dann neue Erschließungsstraße mit zweiseitiger Bebauung ? aufgrund vorhandener Alternativen in Gosenbach derzeit kein Bedarf.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Landwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Niederschelden**

Die verdichtete Struktur mit Gewerbe- und Verkehrsflächen führt trotz des ebenfalls vorhandenen alten Siedlungskerns zu einer leicht unterdurchschnittlichen städtebaulichen Bewertung. Eine unterdurchschnittliche Bewertung erfährt die Kategorie „Sozialstruktur“, wohingegen die verkehrliche Anbindung überdurchschnittlich bewertet wird. Die infrastrukturelle Ausstattung ist aufgrund von familien-, sport- und freizeitorientierten Angeboten als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Bei einer durchschnittlichen Belastungssituation erfährt Niederschelden eine insgesamt leicht unterdurchschnittliche bzw. durchschnittliche Bewertung (beim Schwerpunkt Infrastruktur).

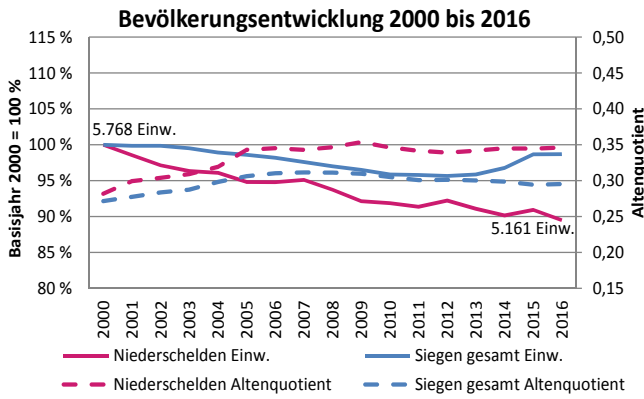
**Infrastrukturausstattung Niederschelden**

Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	-
Apotheken	x

**Bevölkerungsentwicklung**

Trotz des vergleichsweise hohen Bevölkerungsverlustes, sind die demografischen Merkmale des Stadtteils Niederschelden durchaus mit dem Prozess der Gesamtstadt vergleichbar, wenngleich die Entwicklung in Niederschelden einen negativeren Trend aufweist. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 10,52% (absolut 607 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 5.161 Einwohner.





Die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) liegt deutlich über dem der Gesamtstadt. In den nächsten Jahren wird sich der Altenquotient durch den hohen Anteil der Personen bei den 45- bis 64-jährigen, die das Ruhestandalter erreichen werden, noch deutlich erhöhen.

Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 3,0% erhöht und liegt somit über der Entwicklung der Gesamtstadt.

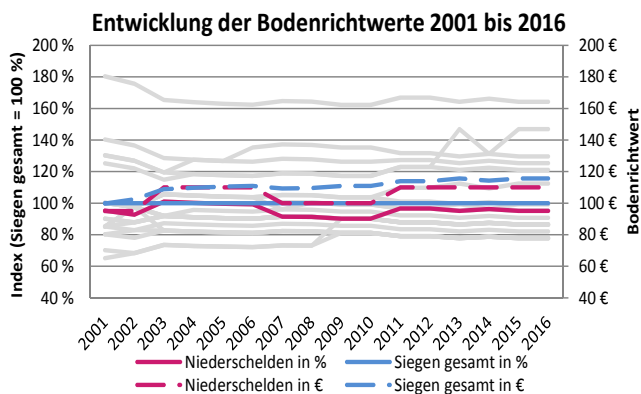
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**

Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,79% auf 10,98% angestiegen und liegt somit leicht über der Entwicklung der Gesamtstadt.

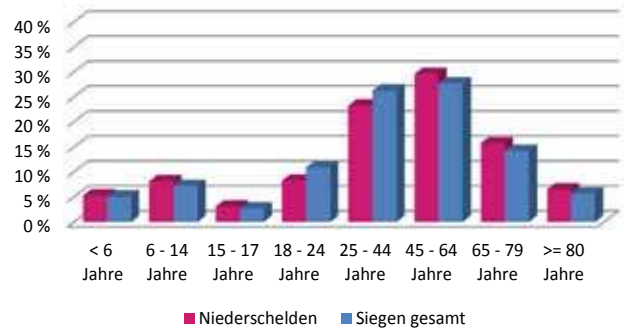
**Wohnbauflächenpotenziale**

In Niederschelden sind derzeit 90 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. ca. 5,3 ha). Hiervon liegen 14 im Neubaugebiet „Charlottenhütte“.

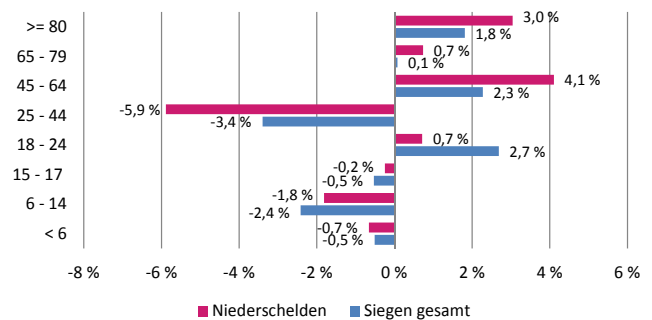
Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf 0 ha. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 81 WE im Einfamilienhausbereich und 87 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.



**Einwohner nach Altersgruppen**



**Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016**



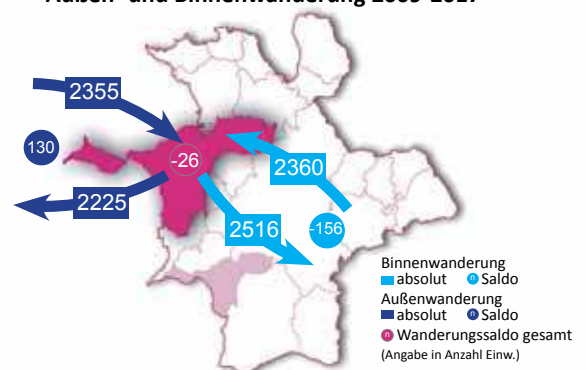
**Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte für gute Lagen haben sich in Niederschelden seit 2001 kaum verändert. Seit 2011 liegen sie stabil bei 110 €/m<sup>2</sup> und damit etwa im gesamtstädtischen Durchschnitt.

**Wanderungsbewegungen**

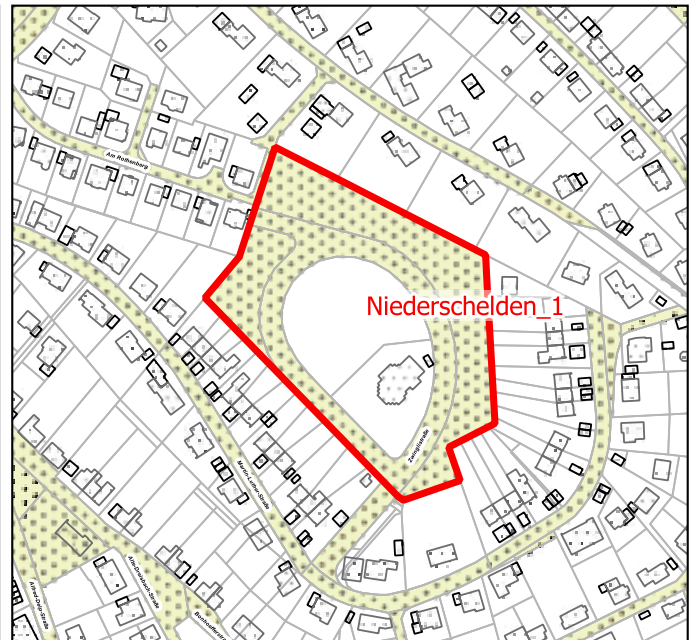
Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Niederschelden folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 2.516 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 2.360 Personen, was einem Saldo von -156 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 2.355 Personen nach Niederschelden gezogen, 2.225 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 130 bedeutet. Absolut hat Niederschelden 26 Einwohner verloren.

**Außen- und Binnenwanderung 2009-2017**





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.73 ha
Anteil städtische Fläche:	66 %
Bebauung der Umgebung:	eh. Kirche, EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2056 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (873 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	gut (437 m)
Grundschule:	ungünstig (1666 m)
Weiterführende Schule:	optimal (948 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1442 m)
Apotheke:	optimal (911 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	138 m (Bus)
	1402 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Grünfl. / Gemeinbedarf (Kirche)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	Bpl 326 Am Eichert
ggf. Festsetzung im BPlan:	öffentl. Grünfläche Spielplatz
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan Nr. 417 Zwinglistraße
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	90/110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	27   29
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima		
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b>	Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>	
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>	
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>	
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>	
Klima:	<b>mittel</b>	
Luftqualität:	<b>gut</b>	
Landschaft:	<b>ungünstig</b>	Wald in exponierter Kuppenlage und Bedeutung für Naherholung
Anmerkung:	Laubwald	
Wasserwirtschaft:		

Städtebau		
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>	positiv: Nachverdichtung/Reaktivierung einer aufgelassenen Nutzung / negativ: Kuppenlage und Vegetationsverluste (Bewertung gemittelt)

Belastungen		
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b>	Lärmemissionen A45, HTS
Altlasten:	<b>gut</b>	
Kenntnis Altbergbau:	<b>ja</b>	Stollen (Alte Eichert), verläuft von Westen nach Osten im südlichen Bereich der Fläche

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Ökologie, Altbergbau	

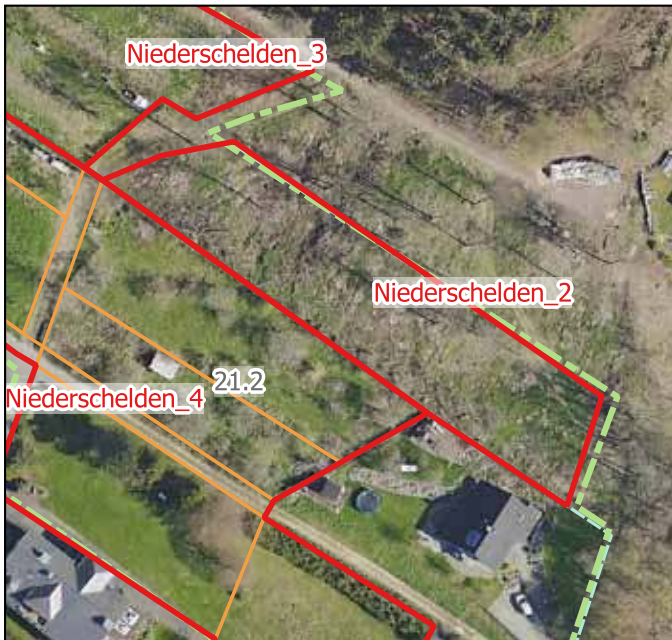
Bemerkung
Grüne Kuppe soll weiterhin freigehalten werden, einseitige Erschließung von Süden talseits denkbar.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

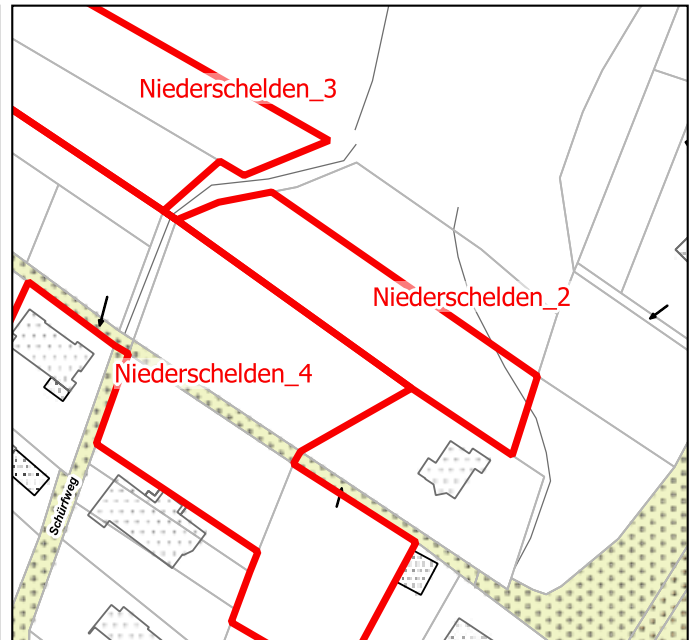
Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung			
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf	



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße: 0.17 ha  
 Anteil städtische Fläche: 0 %  
 Bebauung der Umgebung: EFH  
 Hangneigung: hängig  
 Exposition: Südwesthang  
 Oberfläche: Wiese/Bäume  
 Nutzung: Wald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich: optimal (431 m)  
 Einzelhandel > 400 qm: optimal (476 m)  
 Nahversorgung gesamt: optimal  
 KiTa: gut (310 m)  
 Grundschule: mittel (927 m)  
 Weiterführende Schule: gut (1113 m)  
 Allgemeinmediziner: optimal (730 m)  
 Apotheke: optimal (470 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV: 481 m (Bus)  
 1448 m (Bahn)  
 Erschließung Kanal: gut  
 Anmerkung Kanal:  
 Äußere Erschließung Straße: mittel  
 Innere Erschließung Straße: gut  
 Anmerkung Straße:

### Planungsrecht

Darstellung LEP: ASB  
 Darstellung FNP: Wohngebiet (WA)  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): ja  
 Rechtsverbindlicher BPlan: nein  
 ggf. Festsetzung im BPlan:  
 Planungsbedarf: ja  
 Planungsempfehlung: B-Plan  
 Bodenordnung erforderlich: nein  
 Einschätzung d. Aktivierung: gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert: k.A.  
 Nachfrage EFH | Miete: o | o \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 70 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 3 | 3  
 Bebauungsvorschlag: -

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Exponierte Kuppenlage mit Bedeutung für Naherholung. Weiträumige Einsehbarkeit
Anmerkung:	Laubwald, Naherholung
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Erschließung	

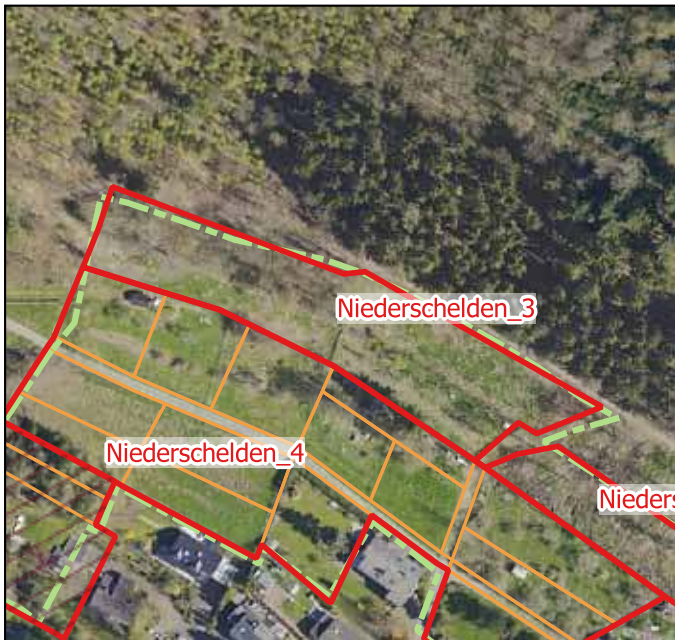
Bemerkung
Anpflanzungen durch Waldgenossenschaft, die dort dauerhafte Waldnutzung plant .

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

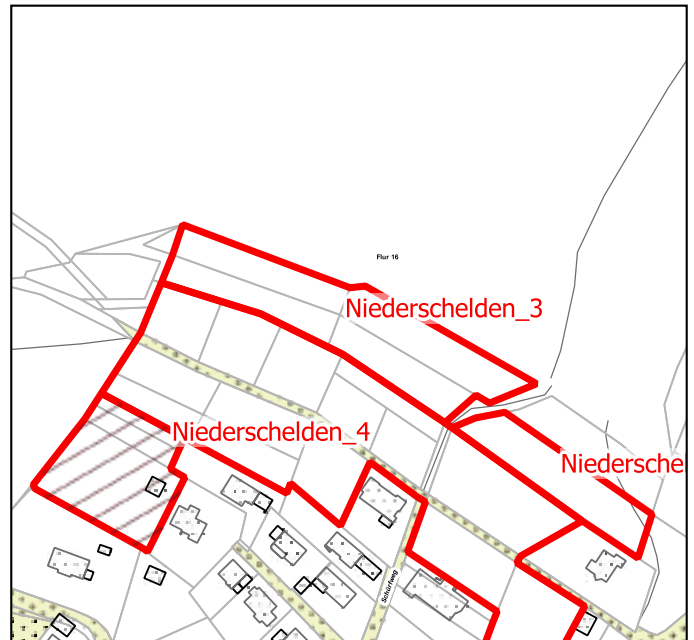
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.45 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	Wald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	gut (534 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (527 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	gut (422 m)
Grundschule:	mittel (854 m)
Weiterführende Schule:	gut (1205 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (618 m)
Apotheke:	optimal (569 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	581 m (Bus)
	1545 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   7
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Laubwald
Pflanzen und Tiere:	<b>ungünstig</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Oberer Hangbereich mit prägendem Waldbestand
Anmerkung:	Laubwald
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Erschließung	

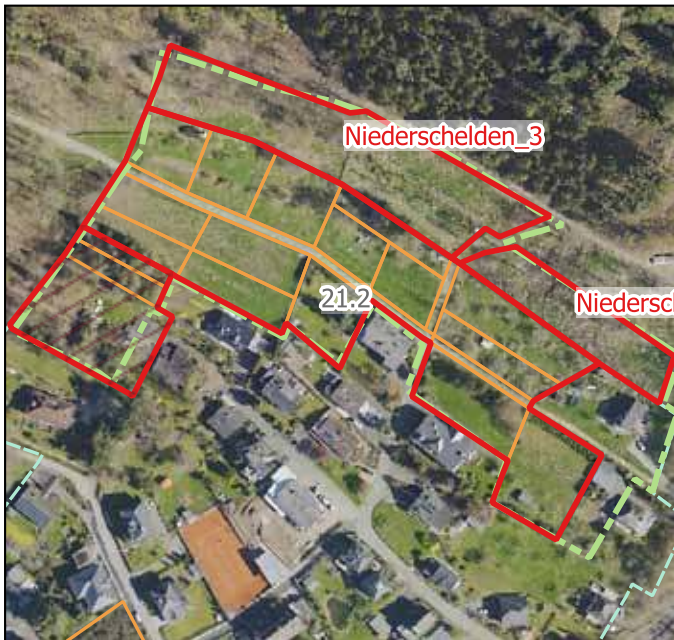
**Bemerkung**  
 Erschließungsaufwand unverhältnismäßig hoch, ein Heranrücken der Bebauung an den Wald soll hier vermieden werden.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

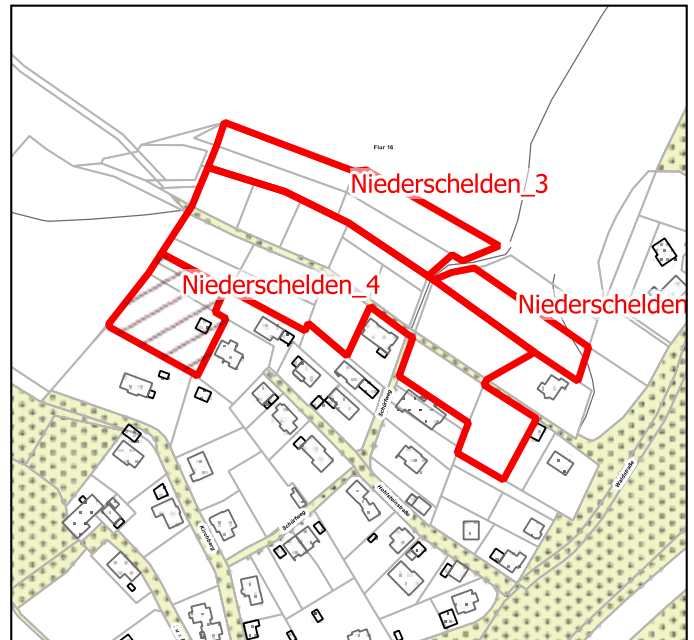
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.25 ha
Anteil städtische Fläche:	6 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wiese/Bäume
Nutzung:	Wald

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (472 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (475 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (385 m)
Grundschule:	mittel (925 m)
Weiterführende Schule:	gut (1203 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (655 m)
Apotheke:	optimal (507 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	520 m (Bus)	1538 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig	tw. gesichert
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	mittel	
Innere Erschließung Straße:	gut	
Anmerkung Straße:	Richtung Waldstraße gesichert	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	19   21
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	ungünstig Wald
Pflanzen und Tiere:	ungünstig
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	ungünstig
Luftqualität:	gut
Landschaft:	ungünstig Oberer Hangbereich mit zahlreichen landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen
Anmerkung:	Wald
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht, Erschließung	

Bemerkung
Vorhandene Erschließung nutzen, straßenbegleitend tal- und bergseits bebauen, Fläche verkleinern und Wäldchen im südwestl. Bereich herausnehmen.

Eignung *	Bedingt geeignet
-----------	------------------

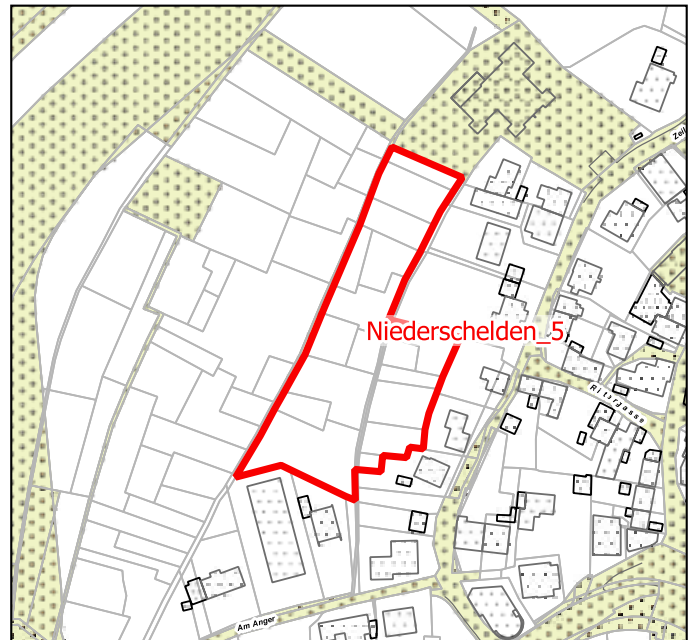
Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.51 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese/Bäume/Gestrüpp
Nutzung:	Wiese/Weide

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (108 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (306 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (106 m)
Grundschule:	mittel (922 m)
Weiterführende Schule:	optimal (960 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1035 m)
Apotheke:	optimal (176 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	179 m (Bus)
	1260 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	ungünstig
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Mischgebiet (MI)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	100 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	8   8
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	mittel
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	ungünstig <span style="margin-left: 20px;">Überschwemmungsbereich der Sieg</span>
Klima:	mittel
Luftqualität:	mittel
Landschaft:	gut
Anmerkung:	Überschwemmungsbereich der Sieg gemäß Hochwassergefahrenkarte (HQ 100)
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Hochwasserschutz; kein EGT-Interesse	

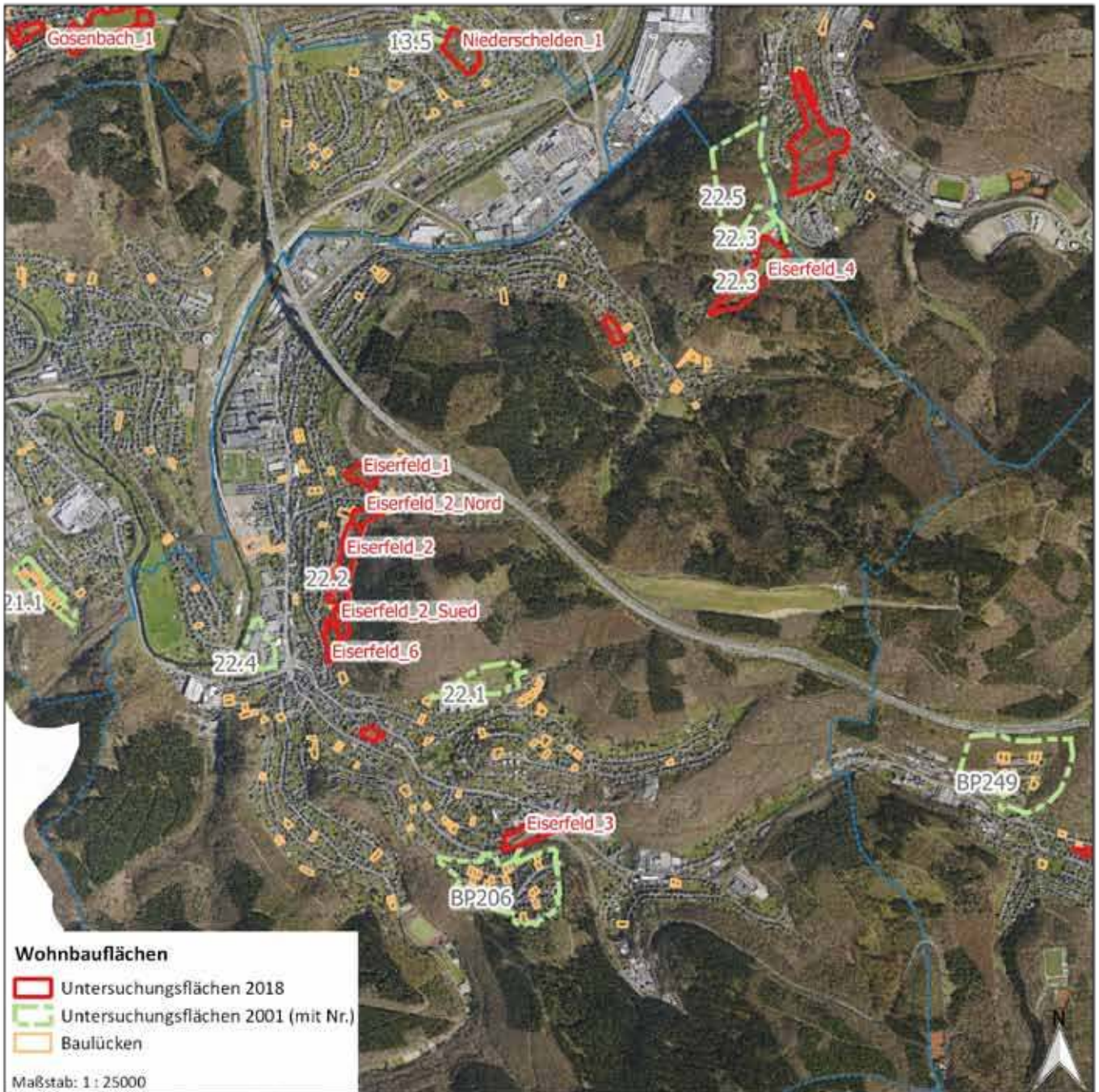
Bemerkung
Überschwemmungsbereich HQ100, eine weitere Bebauung wird nicht empfohlen.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



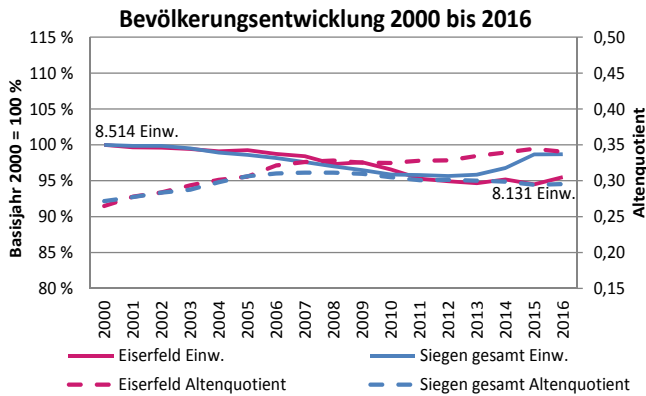
**Eiserfeld**

Die verdichtete Struktur mit Gewerbe- und Verkehrsflächen prägt das C-Zentrum Eiserfeld und führt trotz des ebenfalls vorhandenen alten Siedlungskerns zu einer leicht unterdurchschnittlichen städtebaulichen Bewertung. Eine unterdurchschnittliche Bewertung erfährt die Kategorie „Sozialstruktur“, wohingegen die verkehrliche Anbindung überdurchschnittlich bewertet wird. Die infrastrukturelle Ausstattung ist aufgrund von familien-, sport- und freizeitorientierten Angeboten als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen. Bei einer durchschnittlichen Belastungssituation erfährt Eiserfeld eine insgesamt leicht unterdurchschnittliche bzw. durchschnittliche Bewertung (beim Schwerpunkt Infrastruktur).

Infrastrukturausstattung Eiserfeld	
Kindertagesstätten (geplant)	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	x
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	x

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografische Entwicklung im Stadtteil Eiserfeld weist die gleiche Tendenz auf wie in der Gesamtstadt Siegen. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 4,50% (absolut 383 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 8.131 Einwohner. Insgesamt verläuft die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen

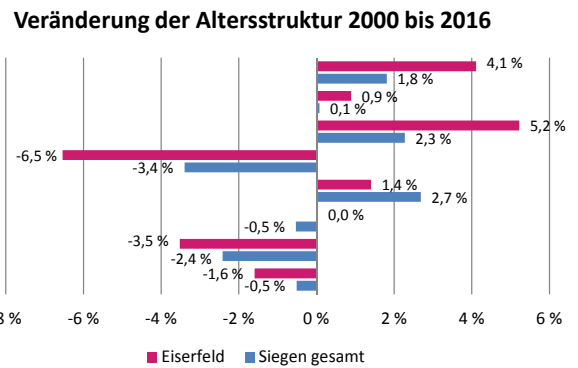
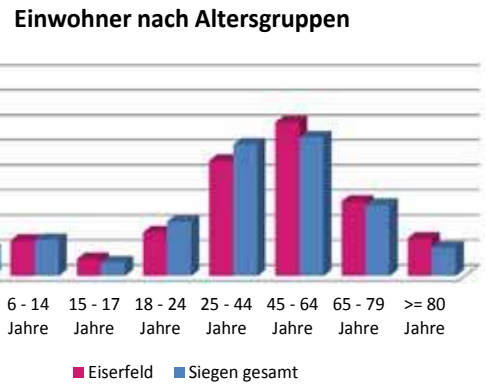
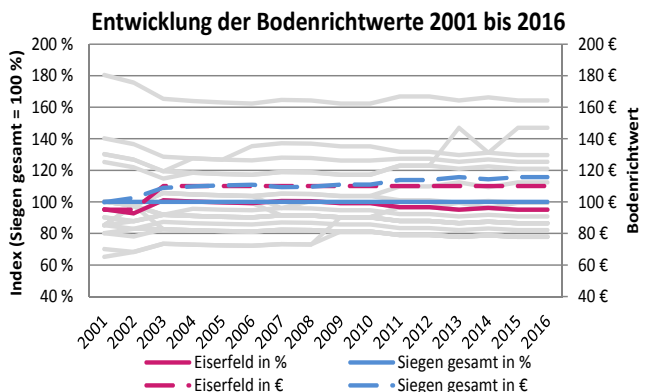


Bevölkerung (15-64 Jahre)) nahezu parallel zur Gesamtstadt. Die Anzahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren um 4,1% erhöht und liegt somit deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt.

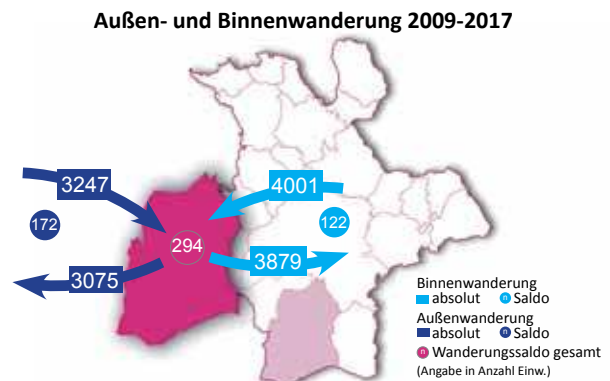
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil von 7,53% auf 10,86% angestiegen und liegt somit leicht über der Entwicklung der Gesamtstadt.

**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Eiserfeld sind derzeit 258 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 9,6 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 2,2 ha netto.  
 Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 183 WE im Einfamilienhausbereich und 196 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen liegen mit 110 €/m<sup>2</sup> stadtwert gesehen im mittleren Bereich, der Index bleibt im städtischen Vergleich recht stabil bei 98 % bei leicht fallender Tendenz.

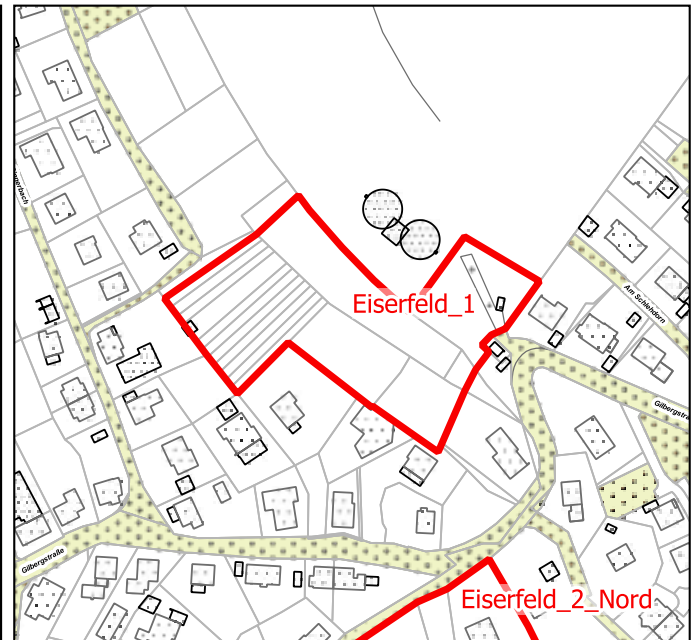


**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Eiserfeld folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 3.879 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 4.001 Personen, was einem Saldo von 122 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 3.247 Personen nach Eiserfeld gezogen, 3.075 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von 172 bedeutet. Absolut hat Eiserfeld 294 Einwohner gewonnen.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.7 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	sehr hängig
Exposition:	Südwesthang
Oberfläche:	Wiese, Gehölze
Nutzung:	Gärten?

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	gut (502 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (350 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	optimal (260 m)
Grundschule:	optimal (315 m)
Weiterführende Schule:	optimal (339 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (431 m)
Apotheke:	optimal (411 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	314 m (Bus)	
	679 m (Bahn)	
Erschließung Kanal:	mittel	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	ungünstig	
Innere Erschließung Straße:	mittel	steil
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Landwirtschaft/Forstwirtschaft
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	11   12
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>gut</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i> LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>ungünstig</i> Quellbereich
Klima:	<i>gut</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<i>ungünstig</i> Quellgebiet

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>gut</i>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemissionen der A 45.
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, Planungsrecht	

**Bemerkung**  
Lärmbelastung, Erschließungssituation sowie ein großflächiger Quellbereich lassen eine Bebauung hier nicht sinnvoll erscheinen.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

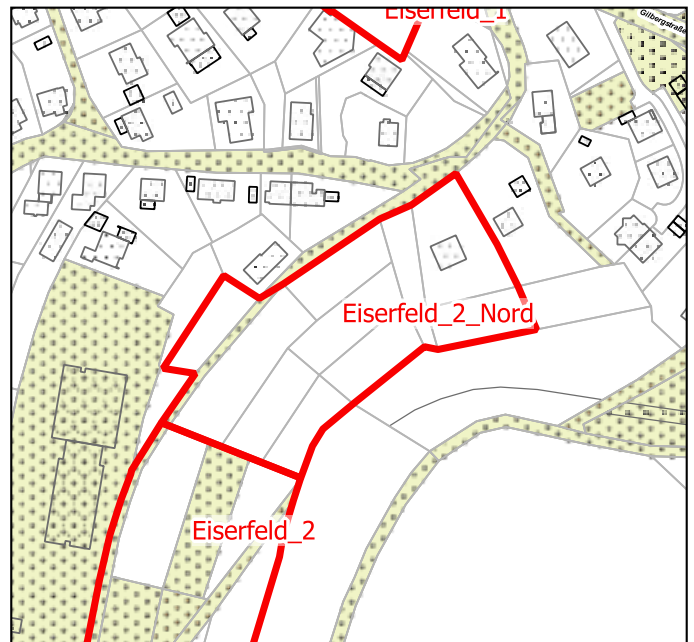
**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.77 ha
Anteil städtische Fläche:	3 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	-

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (389 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (420 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (386 m)
Grundschule:	optimal (300 m)
Weiterführende Schule:	optimal (213 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (348 m)
Apotheke:	optimal (337 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	208 m (Bus)
	818 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	12   13
Bebauungsvorschlag:	MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Feldgehölze, Obstwiesen
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Exponierter Talhang mit zahlreichen landschaftsbildprägenden Grünstrukturen
Anmerkung:	Exponierter Talhang, vielfältige ökologische Strukturen
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>ja</b> Stollen (Gillberg-Hengsberger Erbstolln) kreuzt die Fläche von West nach Ost

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Altbergbau	

Bemerkung
Erschließung von Norden möglich, Überprüfung Altbergbau

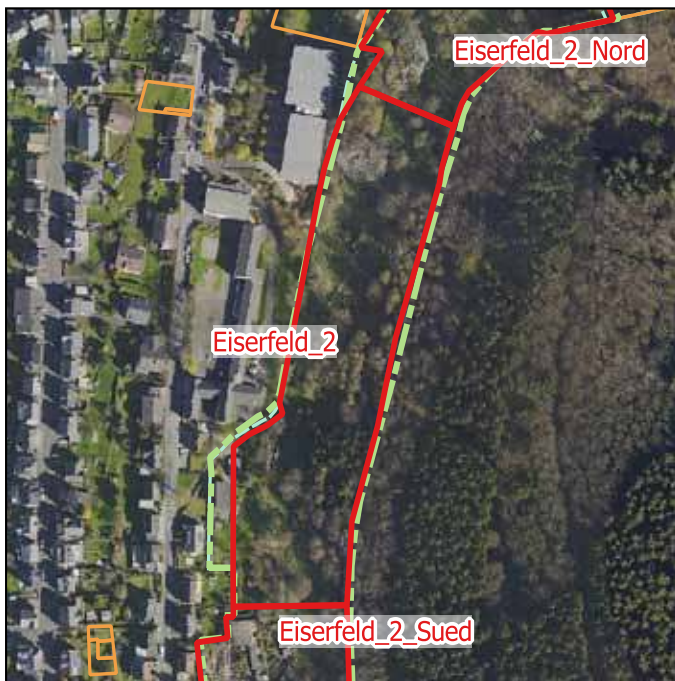
Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

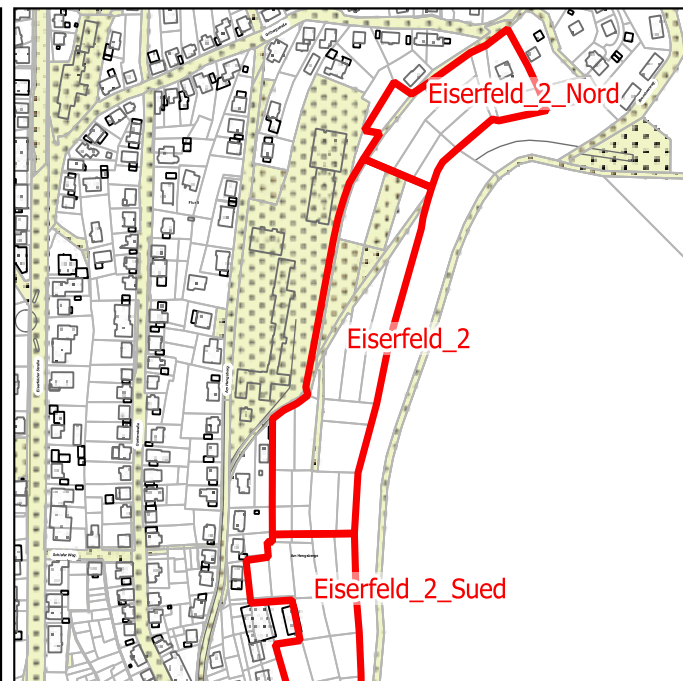
\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3

\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.71 ha
Anteil städtische Fläche:	25 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (219 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (389 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	mittel (514 m)
Grundschule:	optimal (291 m)
Weiterführende Schule:	optimal (58 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (226 m)
Apotheke:	optimal (234 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	103 m (Bus)
	946 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	26   28
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Feldgehölze, Obstwiesen
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>optimal</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Exponierter Talhang mit zahlreichen landschaftsbildprägenden Grünstrukturen
Anmerkung:	Exponierter Talhang, vielfältige ökologische Strukturen
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Erschließung	

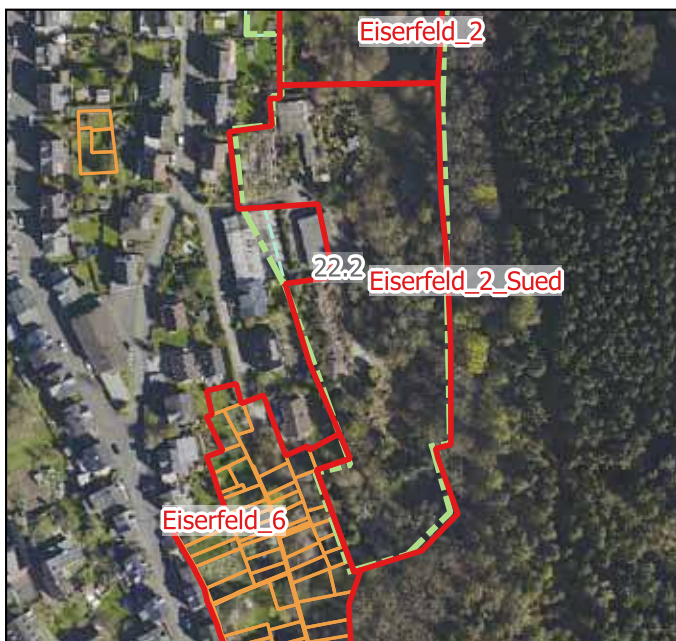
Bemerkung
Ökologisch hochwertige Fläche, schlecht zu erschließen. Umplanung empfohlen.

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

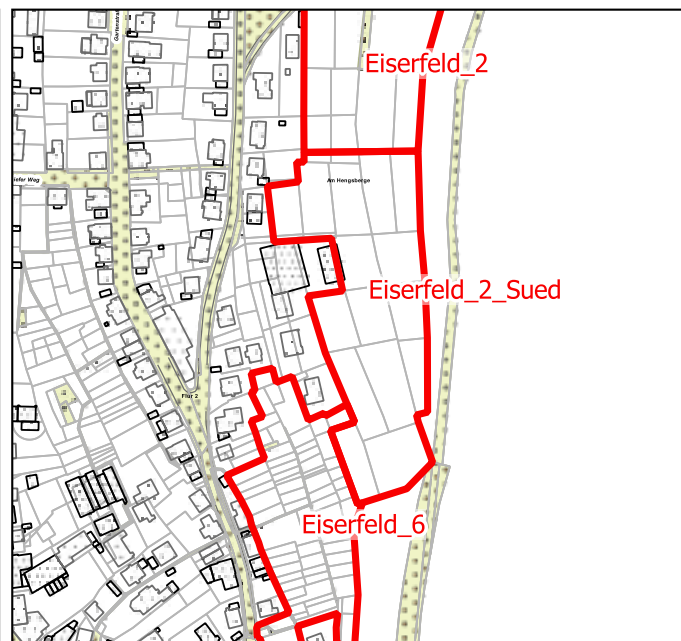
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Fläche für die Forstwirtschaft</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.1 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wald
Nutzung:	-

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (161 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (271 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (440 m)
Grundschule:	optimal (465 m)
Weiterführende Schule:	optimal (248 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (304 m)
Apotheke:	optimal (236 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	211 m (Bus)
	1162 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB/Freiraum
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	17   18
Bebauungsvorschlag:	EFH auf kleinen Grundstücken, evtl. MFH im unteren

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Feldgehölze, Obstwiesen
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>ungünstig</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Exponierter Talhang mit zahlreichen landschaftsbildprägenden Grünstrukturen
Anmerkung:	Exponierter Talhang, vielfältige ökologische Strukturen
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>gut</b>
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Erschließung	

Bemerkung
Erschließung im Detail prüfen (Steigung, Entsorgung, ggf. Wendeplatz); es bestehen konkrete Überlegungen durch einen Investor

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

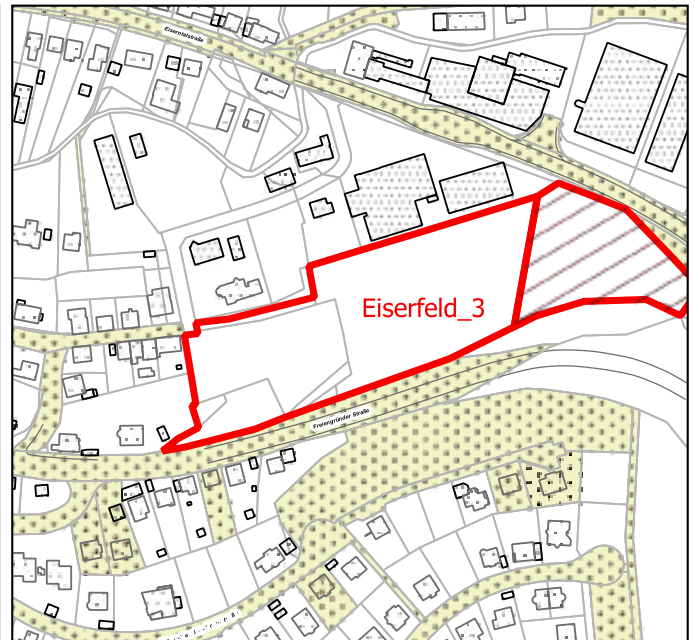
Priorität **	<b>Mittlere Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.23 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	Gewerbe, EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordhang
Oberfläche:	Schotter, Gehölze
Nutzung:	Brache

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1062 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1346 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	gut (323 m)
Grundschule:	ungünstig (1630 m)
Weiterführende Schule:	optimal (605 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1069 m)
Apotheke:	gut (1120 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	117 m (Bus)	2279 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel	
Anmerkung Kanal:		
Äußere Erschließung Straße:	gut	
Innere Erschließung Straße:	mittel	stark hängig
Anmerkung Straße:		

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Gewerbe (GE) / Grünfläche
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	teil
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	40/90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	19   20
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Niederwald, Abgrenzung ändern!
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>gut</b> z.T. LSG
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>mittel</b>
Anmerkung:	Niederwald, LSG, Abgrenzung ändern
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>mittel</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>ungünstig</b> Lärmemissionen Freiengründer Straße, Gewerbe
Altlasten:	<b>ungünstig</b> Altlastenverdachtsfläche 141 (ehemalige Eiserfelder Hütte); Bodenbelastungen wahrscheinlich
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Gewerbe	

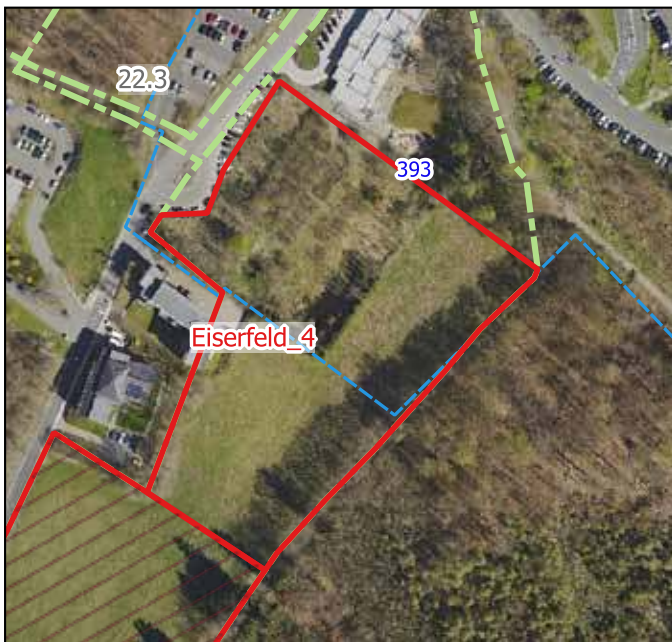
Bemerkung
Lärmimmissionen durch Straße und Gewerbe; Schwermetallbelastung; daher schlechter Standort für Wohnbebauung.

Eignung *	<b>Unzureichend geeignet</b>
-----------	------------------------------

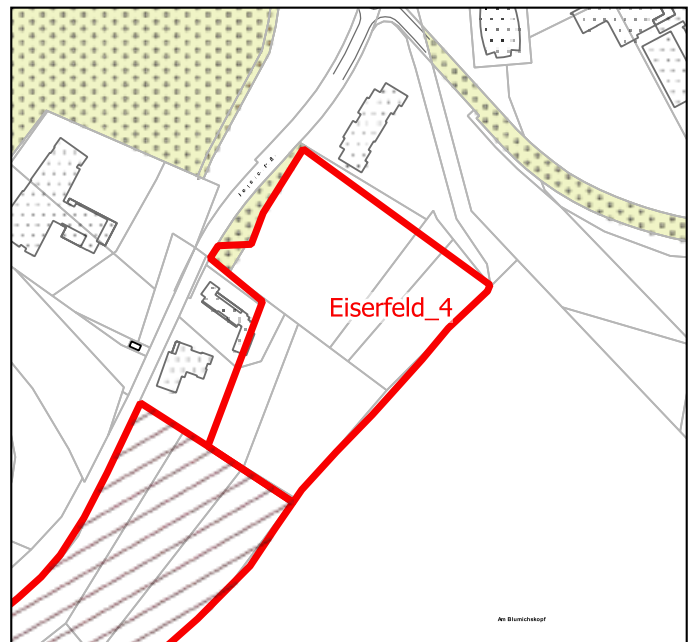
Priorität **	<b>Nicht empfehlenswert</b>
--------------	-----------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.52 ha
Anteil städtische Fläche:	1 %
Bebauung der Umgebung:	Wohnheim, EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Nordwesthang
Oberfläche:	Gehölze, GrünlandWald
Nutzung:	diverse

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (2333 m)
Einzelhandel > 400 qm:	mittel (825 m)
Nahversorgung gesamt:	mittel
KiTa:	gut (327 m)
Grundschule:	ungünstig (1899 m)
Weiterführende Schule:	gut (1283 m)
Allgemeinmediziner:	gut (2048 m)
Apotheke:	optimal (872 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	97 m (Bus)
	2062 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	Freiraum
Darstellung FNP:	Sondergebiet (S)/Landw./Forstw.
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	SO Klinikum
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	k.A.
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	23   25
Bebauungsvorschlag:	MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe



Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	mittel
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	gut <small>Z.T. LSG</small>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	mittel
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	gut

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	ja
Planungsrecht	

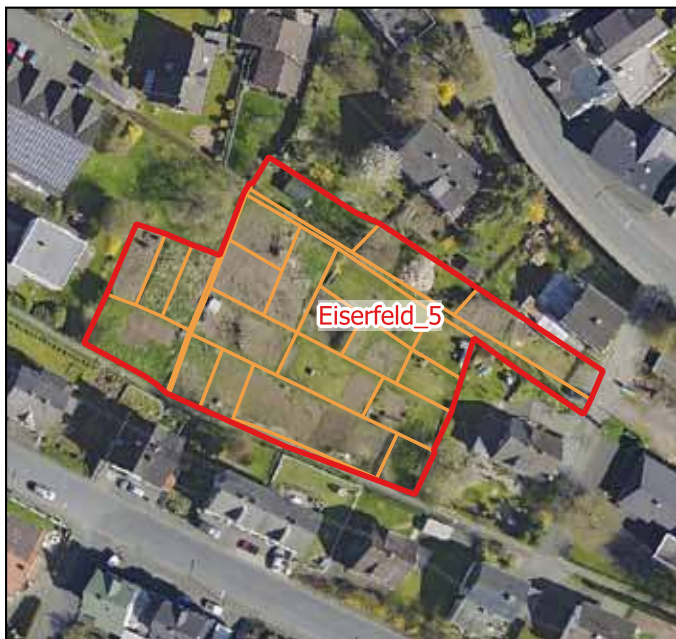
Bemerkung
Gute Wohnlage insbes. für Klinikpersonal

Eignung *	Gut geeignet

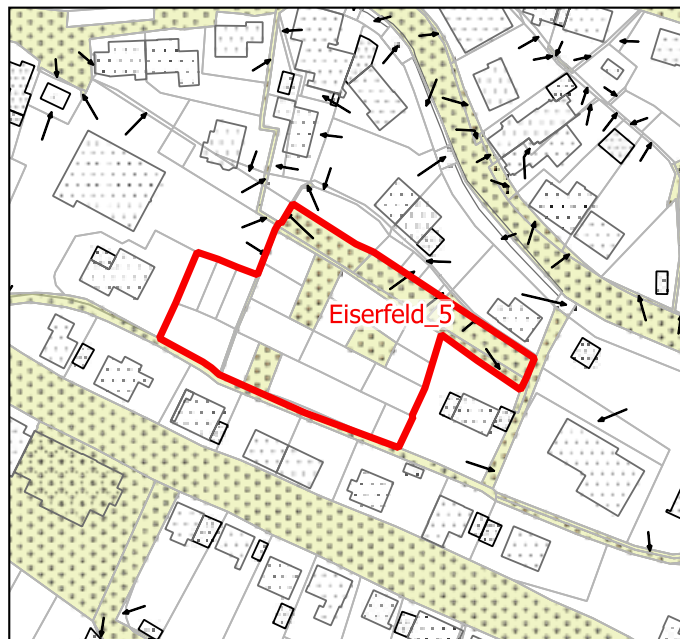
Priorität **	Mittlere Priorität

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Wohnbaufläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.3 ha
Anteil städtische Fläche:	32 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	eben
Exposition:	keine (eben)
Oberfläche:	Gärten
Nutzung:	-

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (322 m)
Einzelhandel > 400 qm:	gut (608 m)
Nahversorgung gesamt:	gut
KiTa:	optimal (74 m)
Grundschule:	mittel (971 m)
Weiterführende Schule:	optimal (343 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (324 m)
Apotheke:	optimal (380 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	59 m (Bus) 1671 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	gut
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Mischgebiet (MI)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	Erschließung herstellen
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	90 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	5   5
Bebauungsvorschlag:	EFH/MFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	gut
Pflanzen und Tiere:	gut
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	optimal
Boden (inkl. Bodendenkmal):	gut
Wasser (Grund-/Oberfl.):	mittel
Klima:	gut
Luftqualität:	gut
Landschaft:	gut
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	optimal Nachverdichtung

Belastungen	
Lärmimmissionen:	gut
Altlasten:	gut
Kenntnis Altbergbau:	nein

Entwicklungshemmnisse	nein
-----------------------	------

Bemerkung
Zentral gelegene Nachverdichtungsfläche, die nach §34 bebaut werden kann.

Eignung *	Besonders gut geeignet
-----------	------------------------

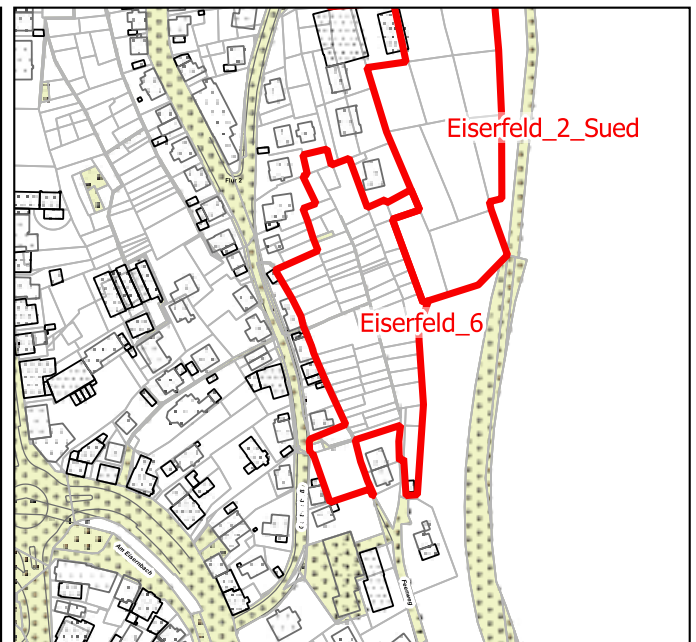
Priorität **	Hohe Priorität
--------------	----------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges: <u>Bodenordnung</u> <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	0.75 ha
Anteil städtische Fläche:	3 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	hängig
Exposition:	Westhang
Oberfläche:	Wiese, Bäume
Nutzung:	Garten

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	optimal (103 m)
Einzelhandel > 400 qm:	optimal (249 m)
Nahversorgung gesamt:	optimal
KiTa:	gut (328 m)
Grundschule:	gut (559 m)
Weiterführende Schule:	optimal (357 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (232 m)
Apotheke:	optimal (128 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	197 m (Bus)
	1264 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	nein
Planungsempfehlung:	
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	12   12
Bebauungsvorschlag:	-

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>optimal</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>mittel</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>mittel</i> erhaltenswerte Grün-/Gartenstrukturen

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>mittel</i> Lärmemissionen Eiserfelder Straße.
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung, 2. Reihe, Nutzung	

**Bemerkung**

Eine Erschließung ist hier kaum möglich. Die besonderen Garten- und Grünstrukturen sollten erhalten bleiben, hierzu ist eine Anpassung des FNP sinnvoll.

Eignung *	Unzureichend geeignet
-----------	-----------------------

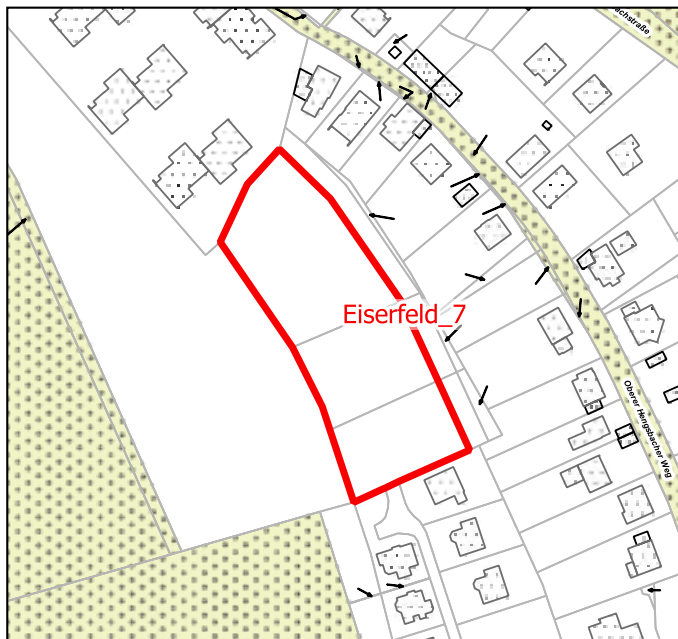
Priorität **	Nicht empfehlenswert
--------------	----------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

Beschreibung der Örtlichkeit	
Flächengröße:	0.45 ha
Anteil städtische Fläche:	0 %
Bebauung der Umgebung:	EFH/MFH
Hangneigung:	stark hängig
Exposition:	Nordosthang
Oberfläche:	Wiese mit Baumumrandung
Nutzung:	-

Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur	
Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (1644 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (1145 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	ungünstig (1025 m)
Grundschule:	ungünstig (1499 m)
Weiterführende Schule:	mittel (1466 m)
Allgemeinmediziner:	gut (1374 m)
Apotheke:	gut (1123 m)

Verkehrliche Anbindung & Erschließung	
Entfernung zu ÖPNV:	204 m (Bus)
	1396 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	mittel
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	gut
Innere Erschließung Straße:	mittel
Anmerkung Straße:	steil

Planungsrecht	
Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	ja
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	Erschließung
Bodenordnung erforderlich:	nein
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

Wohnungsmarkt	
Bodenrichtwert:	110 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	o   o *
Anteil EFH-Bebauung:	70 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	7   7
Bebauungsvorschlag:	EFH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<i>mittel</i>
Pflanzen und Tiere:	<i>mittel</i>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<i>gut</i>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<i>gut</i>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<i>mittel</i>
Klima:	<i>ungünstig</i>
Luftqualität:	<i>gut</i>
Landschaft:	<i>gut</i>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<i>optimal</i> Lückenschluss

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<i>gut</i>
Altlasten:	<i>gut</i>
Kenntnis Altbergbau:	<i>nein</i>

Entwicklungshemmnisse	<i>ja</i>
Erschließung	

Bemerkung
Erschließung über Privatstraße möglich, daher kein Handlungsbedarf aus öffentlicher Sicht.

Eignung *	Gut geeignet
-----------	--------------

Priorität **	Mittlere Priorität
--------------	--------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



**Eisern**

Eisern erlangt eine leicht überdurchschnittliche Bewertung in der Kategorie „städtebauliche Charakterisierung“, da die positiven Faktoren wie die Struktur mit dem alten Stadtkern, der hohe Einfamilienhausanteil und die naturnahe Lage sich an den Wohnplätzen stärker auswirken als punktuell angesiedeltes Gewerbe oder die Autobahn. Mit einer überdurchschnittlichen Sozialstruktur, einer durchschnittlichen verkehrlichen Anbindung, Infrastrukturausstattung und Belastung erzielt Eisern eine überdurchschnittliche bzw. durchschnittliche Gesamtbewertung.

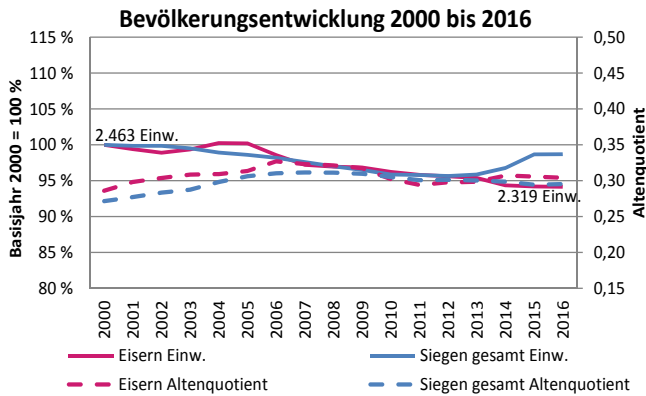
**Infrastrukturausstattung Eisern**

Kindertagesstätten <i>(geplant)</i>	x (-)
Grundschulen	x
Nahversorgung	-
Allgemeinmediziner	x
Apotheken	-

**Bevölkerungsentwicklung**

Die demografischen Merkmale des Stadtteils Eisern lassen den Schluss zu, dass sich ein mit der Gesamtstadt vergleichbarer Prozess vollzieht. Die Einwohnerzahl hat sich innerhalb der letzten 17 Jahre um 5,85% (absolut 144 Personen) verringert. Sie beträgt nunmehr 2.319 Einwohner. Auch die Entwicklung des Altenquotienten (Anteil der über 65-Jährigen an der erwerbstätigen Bevölkerung (15-64 Jahre)) verläuft



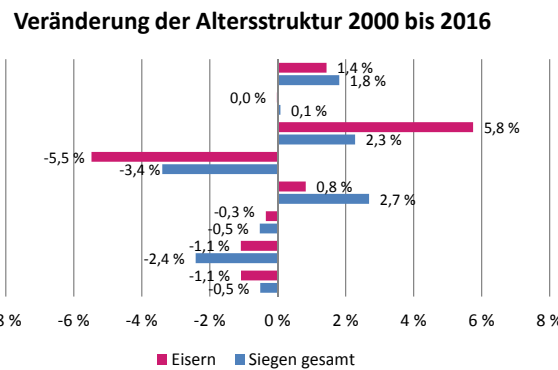
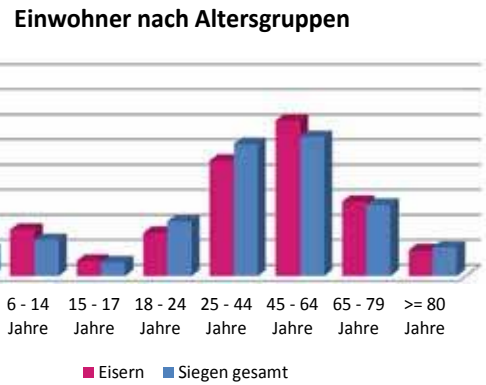
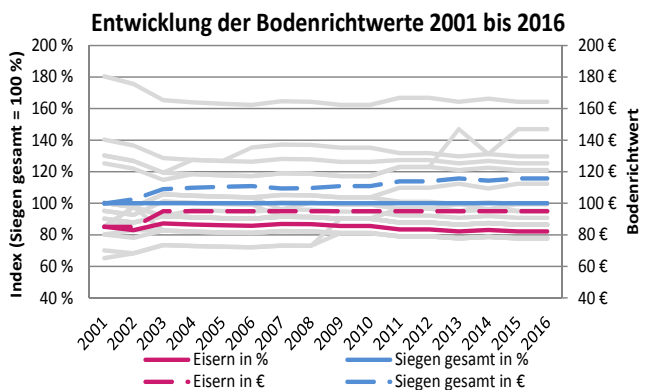


nahezu parallel zur Gesamtstadt. Allerdings werden in den nächsten Jahren immer mehr Personen der im Vergleich sehr starken Bevölkerungsgruppe der 45- bis 64-Jährigen das Ruhestandsalter erreichen und somit den Altersquotient deutlich erhöhen. Die Zahl der über 80-Jährigen hat sich in den letzten 17 Jahren 1,4% erhöht und liegt somit leicht unter der Entwicklung der Gesamtstadt.

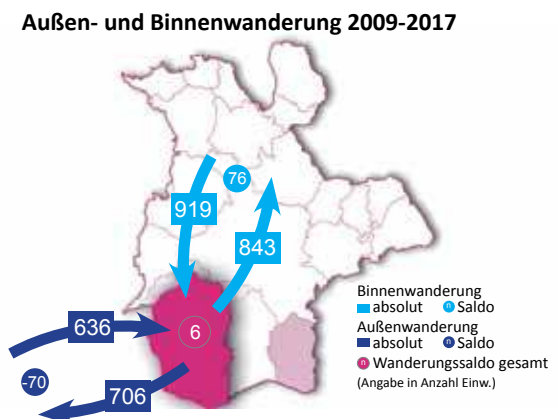
**Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre**  
 Von 2009 bis 2016 ist der Anteil des jüngsten Bewohners des Gebäudes über 75 Jahre von 7,85% auf 9,59% angestiegen und verläuft somit nahezu parallel zur Gesamtstadt.

**Wohnbauflächenpotenziale**  
 In Eisern sind derzeit 61 unbebaute Flurstücke vorhanden, für die Baurecht besteht (Baulücken, insges. 3,2 ha). Die Reserveflächen im FNP belaufen sich auf rund 0,9 ha netto. Rechnerisch können auf den vorhandenen Reserven ca. 73 WE im Einfamilienhausbereich und 45 WE im Mehrfamilienhausbereich errichtet werden.

**Bodenrichtwerte**  
 Die Bodenrichtwerte für gute Lagen sind seit 2003 unverändert und liegen aktuell mit 95 €/m<sup>2</sup> stadtwweit gesehen im untersten Bereich. Der Index sinkt im städtischen Vergleich daher leicht auf 82 %.

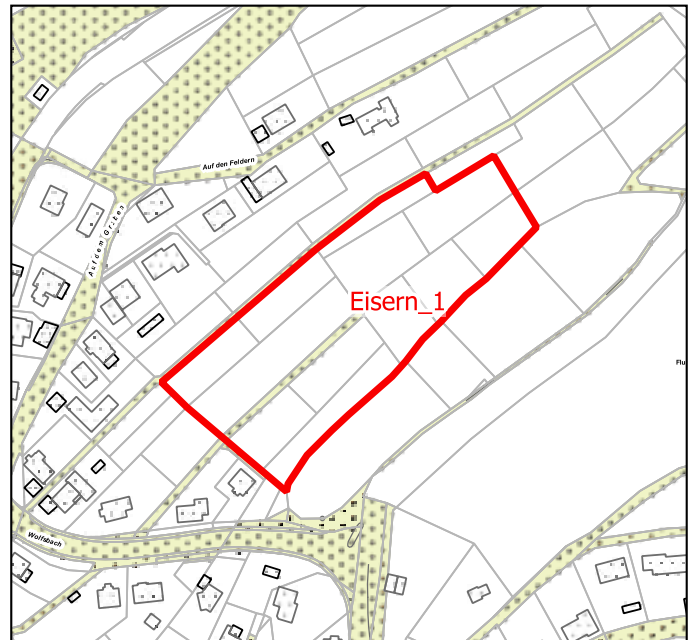


**Wanderungsbewegungen**  
 Die Analyse der Wanderungsbewegungen ergibt für Eisern folgendes Bild: ins Stadtgebiet von Siegen sind im Beobachtungszeitraum 843 Personen abgewandert bei einer Einwanderung von 919 Personen, was einem Saldo von 76 entspricht. Von außerhalb des Stadtgebietes sind 636 Personen nach Eisern gezogen, 706 haben den Stadtteil hingegen verlassen, was einen Wanderungssaldo von -70 bedeutet. Absolut hat Eisern 6 Personen hinzu gewonnen.





(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

### Beschreibung der Örtlichkeit

Flächengröße:	1.1 ha
Anteil städtische Fläche:	3 %
Bebauung der Umgebung:	EFH
Hangneigung:	etwas hängig
Exposition:	Südosthang
Oberfläche:	Wiese, Bäume
Nutzung:	Grünland

### Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur

Zentraler Versorgungsbereich:	ungünstig (3844 m)
Einzelhandel > 400 qm:	ungünstig (2272 m)
Nahversorgung gesamt:	ungünstig
KiTa:	optimal (300 m)
Grundschule:	optimal (357 m)
Weiterführende Schule:	ungünstig (3302 m)
Allgemeinmediziner:	optimal (608 m)
Apotheke:	optimal (496 m)

### Verkehrliche Anbindung & Erschließung

Entfernung zu ÖPNV:	316 m (Bus)
	4460 m (Bahn)
Erschließung Kanal:	ungünstig
Anmerkung Kanal:	
Äußere Erschließung Straße:	mittel
Innere Erschließung Straße:	gut
Anmerkung Straße:	

### Planungsrecht

Darstellung LEP:	ASB
Darstellung FNP:	Wohngebiet (WA)
Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB):	nein
Rechtsverbindlicher BPlan:	nein
ggf. Festsetzung im BPlan:	
Planungsbedarf:	ja
Planungsempfehlung:	B-Plan
Bodenordnung erforderlich:	ja
Einschätzung d. Aktivierung:	gut

### Wohnungsmarkt

Bodenrichtwert:	95 €/qm
Nachfrage EFH   Miete:	-   - *
Anteil EFH-Bebauung:	80 %
Wohneinheiten EFH   MFH:	19   12
Bebauungsvorschlag:	EFH/DH/RH

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
-- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Feldgehölze
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>mittel</b>
Klima:	<b>mittel</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>ungünstig</b> Oberer Talhang mit landschaftsbildprägenden Gehölzbestand
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<b>optimal</b>

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>gut</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen A 45
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht	

Bemerkung
Als mittelfristige Reserve für Eisern erhalten.

Eignung *	<b>Bedingt geeignet</b>
-----------	-------------------------

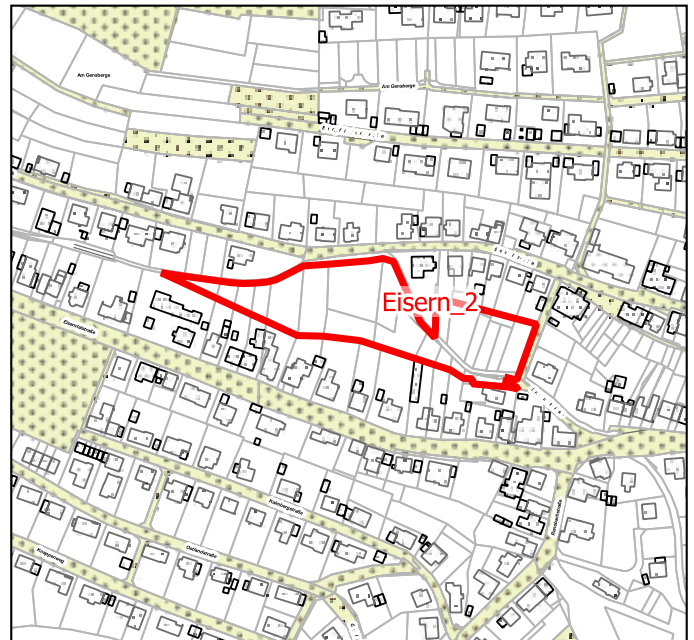
Priorität **	<b>Niedrige Priorität</b>
--------------	---------------------------

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
 \*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: _____
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input checked="" type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf



(Legende siehe Stadtteilübersicht)



(gelb hinterlegte Flächen befinden sich in städtischem Besitz)

**Beschreibung der Örtlichkeit**

Flächengröße: 0.72 ha  
 Anteil städtische Fläche: 1 %  
 Bebauung der Umgebung: EFH  
 Hangneigung: eben  
 Exposition: keine (eben)  
 Oberfläche: Wiese, Bäume  
 Nutzung: Garten

**Entfernung zu Versorgung & Infrastruktur**

Zentraler Versorgungsbereich: **ungünstig (3269 m)**  
 Einzelhandel > 400 qm: **ungünstig (2888 m)**  
 Nahversorgung gesamt: **ungünstig**  
 KiTa: **gut (496 m)**  
 Grundschule: **optimal (463 m)**  
 Weiterführende Schule: **ungünstig (2723 m)**  
 Allgemeinmediziner: **optimal (104 m)**  
 Apotheke: **optimal (139 m)**

**Verkehrliche Anbindung & Erschließung**

Entfernung zu ÖPNV: **181 m (Bus)**  
**3994 m (Bahn)**  
 Erschließung Kanal: **ungünstig**  
 Anmerkung Kanal:  
 Äußere Erschließung Straße: **gut**  
 Innere Erschließung Straße: **gut**  
 Anmerkung Straße:

**Planungsrecht**

Darstellung LEP: **ASB**  
 Darstellung FNP: **Wohngebiet (WA)/Wasserfläche**  
 Innenbereich / Ergänzungssatzung (§34 BauGB): **ja**  
 Rechtsverbindlicher BPlan: **nein**  
 ggf. Festsetzung im BPlan:  
 Planungsbedarf: **ja**  
 Planungsempfehlung: **B-Plan**  
 Bodenordnung erforderlich: **ja**  
 Einschätzung d. Aktivierung: **gut**

**Wohnungsmarkt**

Bodenrichtwert: 95 €/qm  
 Nachfrage EFH | Miete: - | - \*  
 Anteil EFH-Bebauung: 80 %  
 Wohneinheiten EFH | MFH: 13 | 8  
 Bebauungsvorschlag: -

\* ++ überdurchschnittlich | + leicht überdurchschnittlich  
 o durchschnittlich | - leicht unterdurchschnittlich  
 -- unterdurchschnittlich | k.A. keine Angabe

Landschaft   Umwelt   Klima	
Lage   Flächennutzung:	<b>ungünstig</b> Gehölze, Gewässer
Pflanzen und Tiere:	<b>mittel</b>
Biol. Vielfalt   Schutzbereiche:	<b>optimal</b>
Boden (inkl. Bodendenkmal):	<b>gut</b>
Wasser (Grund-/Oberfl.):	<b>ungünstig</b> Eisernbach angrenzend
Klima:	<b>gut</b>
Luftqualität:	<b>gut</b>
Landschaft:	<b>gut</b>
Anmerkung:	
Wasserwirtschaft:	<b>ungünstig</b> Überschwemmungsbereich/Retentionsraum

Städtebau	
Städtebauliche Integration:	<b>ungünstig</b>

Belastungen	
Lärmimmissionen:	<b>mittel</b> Lärmemissionen Eiserntalstraße
Altlasten:	<b>gut</b>
Kenntnis Altbergbau:	<b>nein</b>

Entwicklungshemmnisse	<b>ja</b>
Planungsrecht, Gewässerkonflikt	

**Bemerkung**  
Zentral im Ortskern gelegene Grün- und Überschwemmungsfläche, sollte als solche erhalten werden. Zur Sicherung Umplanung empfohlen.

**Eignung \*** **Unzureichend geeignet**

**Priorität \*\*** **Nicht empfehlenswert**

\* Zur Erläuterung der Eignungskategorien vgl. Kapitel 2.3  
\*\* Zur Erläuterung der stadtweiten Priorisierung vgl. Kapitel 7.1

Handlungsempfehlung	
Neuaufstellung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan
Änderung:	<input type="checkbox"/> Satzung <input type="checkbox"/> Bebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Umplanung des FNP in: <u>Grünfläche</u>
	<input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ <input type="checkbox"/> kein Handlungsbedarf

## 7. Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen

### 7.1 Empfehlungen zur Priorisierung der untersuchten Potenzialflächen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung dargestellt, der Bedarf der Stadt Siegen mit dem aktuell verfügbaren Angebot abgeglichen sowie in einem umfangreichen Analyse- und Bewertungsteil die potenziellen Flächen auf ihre Eignung als Standort für Wohnbebauung überprüft. Diese Untersuchungen bilden die Grundlage für die Entwicklung der folgenden Handlungsempfehlungen, die sich zum einen separat auf jeden Stadtteil beziehen, zum anderen jedoch auch die gesamtstädtische Entwicklung berücksichtigen. Den Empfehlungen liegen die Prämissen aus den Kapiteln 1 und 5.1 zugrunde.

#### 7.1.1 Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt

Folgende Kernziele für eine gesamtstädtische, nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung werden empfohlen:

- Konzentration auf innenstadtnahe Lagen mit guter Verkehrsanbindung sowie guter sozialer und medizinischer Infrastruktur und guter Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Lagen bieten beste Voraussetzungen für alle Zielgruppen.
- Bevorzugung von bereits erschlossenen Flächen, von denen sich möglichst ein großer Anteil in städtischem Besitz befindet.
- Versorgung der ländlichen, peripher gelegenen Stadtteile mit Bauflächen in einem Umfang, der vorwiegend den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung deckt. Diese Flächen eignen sich aufgrund eingeschränkter Versorgungsangebote zumeist nicht für alle Zielgruppen.

**Tabelle 20: Kategorien der stadtweiten Priorisierung**

Priorität	Erläuterung
Sehr hohe Priorität	Baufläche von stadtweit hoher Bedeutung, die aufgrund von Größe, Lage oder Verfügbarkeit bevorzugt zu entwickeln ist.
Hohe Priorität	Baufläche mit einer gewissen gesamtstädtischen Bedeutung, die mittelfristig zu entwickeln ist.
Mittlere Priorität	Nachrangig zu entwickelnde Reservefläche mit allenfalls lokaler Bedeutung.
Niedrige Priorität	Baufläche von geringer gesamtstädtischer Bedeutung, die als Reservefläche erhalten bleibt.
Nicht empfehlenswert	Untersuchungsfläche ohne stadtweite Relevanz und/oder mit ungünstiger Bewertung

Quelle: eigene Darstellung

**Tabelle 19: Übersicht der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung**

Kategorie	Anzahl der Flächen	Bruttogröße [ha]
Besonders gut geeignet	5	5,2
Gut geeignet	27	38,4
Bedingt geeignet	30	90,8
Unzureichend geeignet	28	39,1

Quelle: eigene Darstellung

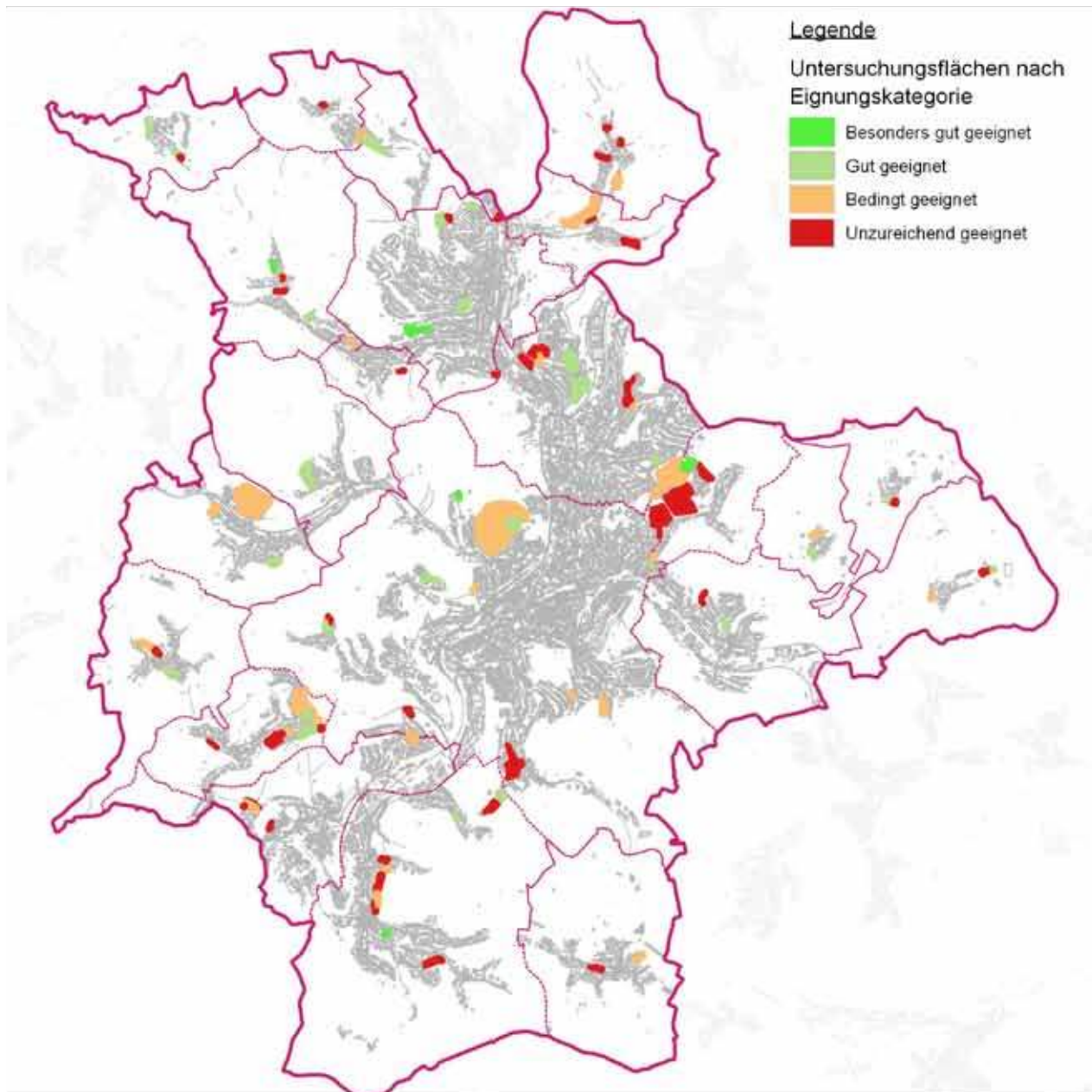
Von insgesamt 173,5 Hektar untersuchten Potenzialflächen im Stadtgebiet sind 134,3 Hektar auf Basis der methodischen Vorgehensweise grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet, wohingegen rund 39 Hektar als „unzureichend geeignet“ eingestuft wurden und einer Umplanung zugeführt werden sollten (vgl. Tabelle 19). Als „besonders gut“ oder „gut geeignet“ wurden 43,6 Hektar bewertet, „bedingt geeignet“ erscheinen 90,8 Hektar (zur Lage der Flächen im Stadtgebiet siehe Abbildung 14).

Hinzu kommen weitere 35 Hektar Baulücken, die sich über das ganze Stadtgebiet verteilen und als Reserve berücksichtigt werden müssen (vgl. Kapitel 3.3).

Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, gibt es rein rechnerisch kein Defizit an Flächen. Die Bewertungsergebnisse zeigen jedoch anhand der qualitativen Unterschiede deutlich auf, welche Flächen am ehesten für eine Baulandentwicklung geeignet sind. Für die zeitliche Planung dieser Entwicklung, vor allem im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Ressourcen, müssen die untersuchten Flächen in ihrem gesamtstädtischen Zusammenhang eine **Priorisierung** erfahren.

Für diese Priorisierung der Baulandentwicklung wird folgende Definition verwendet:

Abbildung 14: Übersichtskarte der Untersuchungsflächen nach ihrer Eignung



Quelle: eigene Erhebung / Darstellung

Die Einstufung der einzelnen Flächen in die Priorisierung-Kategorien sind den Steckbriefen der Flächen zu entnehmen. Neben der fachlichen Bewertung der Einzelflächen spielen also - wie oben erläutert - weitere Faktoren bei dieser Einstufung eine entscheidende Rolle. Diese zusätzlichen Faktoren können im Einzelfall dazu führen, dass die Entwicklung von Flächen, die objektiv beispielsweise als „bedingt geeignet“ eingeschätzt werden, im gesamtstädtischen Kontext eine sehr hohe Wertigkeit erfahren und somit abschließend mit höherer Umsetzungspriorität eingestuft wird.

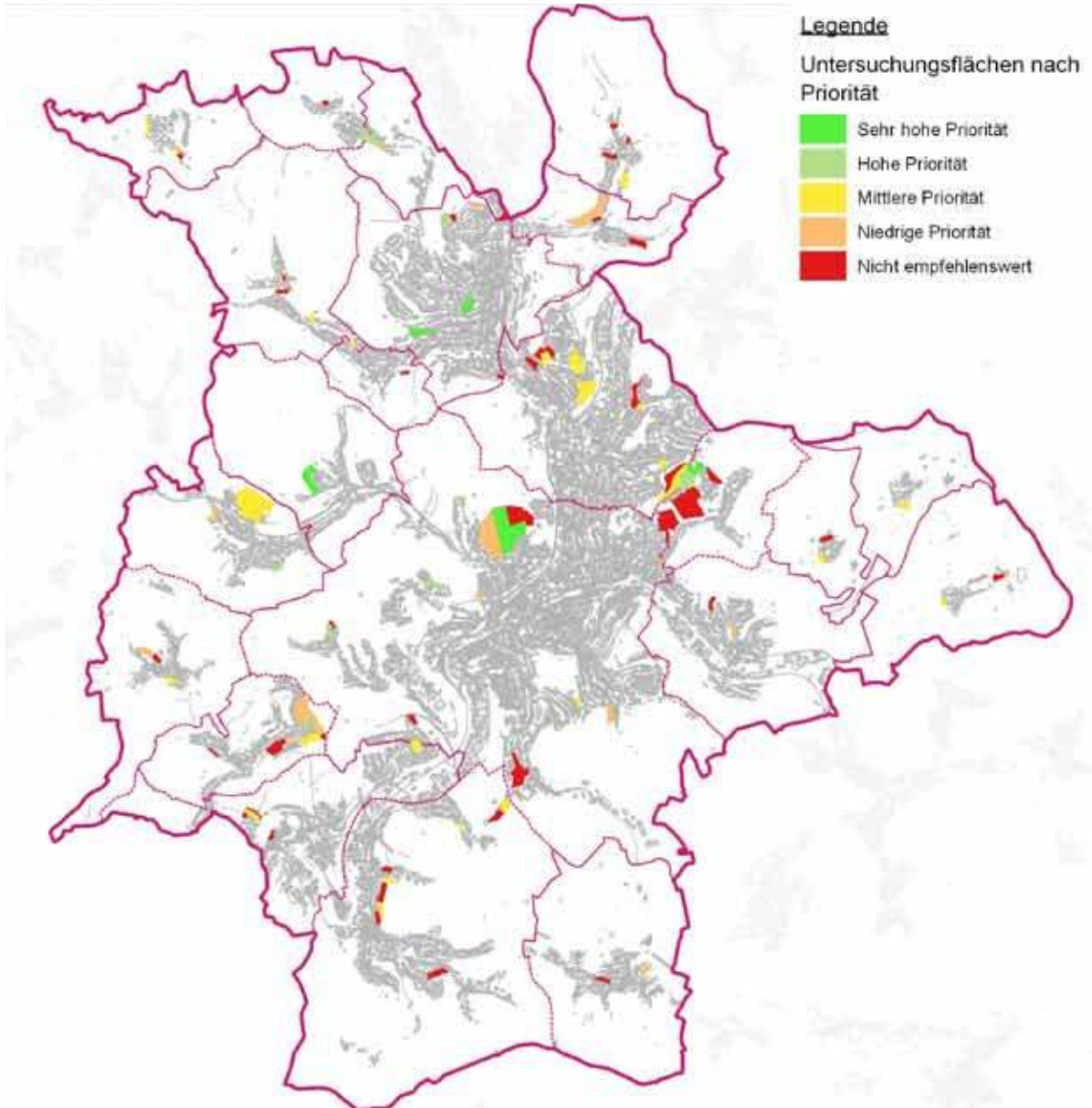
Die höchste Prioritätsstufe haben nach Abschluss der Analyse sechs Flächen mit einer Bruttogröße von 24,4 Hektar bekommen (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21: Übersicht der Flächen hinsichtlich ihrer Priorisierung

Kategorie	Anzahl der Flächen	Bruttogröße [ha]
Sehr hohe Priorität	6	24,4
Hohe Priorität	13	16,6
Mittlere Priorität	27	48,6
Niedrige Priorität	14	35,9
Nicht Empfehlenswert	30	47,9

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 15: Übersichtskarte der Untersuchungsflächen nach ihrer Priorisierung



Quelle: eigene Erhebung / Darstellung

Rund 41 Hektar sind es zusammen mit den 13 Flächen mit hoher Priorität. 30 Flächen (ca. 48 Hektar) wurden als nachrangig zu entwickeln eingestuft (mittlere Priorität), 13 Flächen werden aufgrund ihrer niedrigen gesamtstädtischen Bedeutung niedrig priorisiert. Immerhin 30 Flächen (rund 48 Hektar) wurden als „nicht empfehlenswert“ eingestuft und sollten daher im Rahmen einer FNP-Änderung in Flächen der Land- und Forstwirtschaft zurückgeführt werden. Abbildung 15 zeigt die Verteilung der Flächen im Stadtgebiet.

Die tatsächliche Realisierbarkeit einzelner Projekte ist unmittelbar abhängig von der Flächenverfügbarkeit und somit von der Beteiligungsbereitschaft der Eigentümer. Daher muss die nun vorliegende Priorisierung angepasst werden, wenn sich im Laufe einer Projektentwicklung herausstellt, dass einzelne Grundstückseigentümer keine Bereitschaft zeigen, ihre Flä-

chen zu entwickeln. Sofern im selben oder benachbarten Stadtteil Alternativen mit höherer Verfügbarkeit bestehen, sind diese zu entwickeln und die ursprünglich höher priorisierten Flächen perspektivisch einer Umplanung zuzuführen.

### 7.1.2 Flächenbilanz der Wohnbauflächenreserven

In den Kapiteln 3 und 4 wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Flächenpotenziale dem durch die Regionalplanungsbehörde errechneten Flächenbedarf gegenübergestellt.

Aus dem hier dargestellten Ergebnis der Flächenbewertung ergeben sich Änderungen dieser Reserveflächenbilanz. Gut bewertete Untersuchungsflächen, die aktuell im Flächennutzungsplan für eine andere Nutzung vorgesehen sind, müssen ebenso in einem



Planänderungsverfahren umgeplant werden wie solche, die aktuell als Wohnbaufläche dargestellt sind, jedoch als nicht empfehlenswert eingestuft wurden. In der Bilanz stellen sich diese Änderungen wie folgt dar:

Berechneter Bedarf:	106,0 ha
Flexibilitätsreserve lt. LEP (20 %):	+ 21,2 ha
Aktuelles Wohnbauflächenpotenzial:	- 116,6 ha
<b>Aktuelle Reserve:</b>	<b>10,6 ha</b>
Umplanung von Wohnbaufläche in Nicht-Wohnbaufläche:	+ 34,8 ha
Umplanung von Nicht-Wohnbaufläche in Wohnbaufläche:	- 44,5 ha
Zusätzlicher Bedarf:	- 9,7 ha
<b>Verbleibende Reserve:</b>	<b>0,9 ha</b>

## 7.2 Handlungsempfehlungen auf Stadtteilebene

Auch für die Ebene der einzelnen Stadtteile wurden Empfehlungen erarbeitet, die das jeweilige Flächenpotenzial des Stadtteils, die allgemeinen Entwicklungsziele sowie die gesamtstädtische Bedeutung der Einzelflächen berücksichtigen.

### 7.2.1 Meiswinkel

Meiswinkel wurde im WMK 2014 (S. 84 ff.) exemplarisch als ländliches Quartier in peripherer Lage untersucht. Gutachterlicherseits wurde deutlich auf die Risiken des Generationenwechsels in dem von einem äußeren Ring aus Wohngebieten umschlossenen Dorfgebiet hingewiesen. Mittelfristig wird es hier ein signifikantes Angebot an Gebrauchtimmobilien geben. Die Ausweisung neuer Bauflächen muss dieses zu erwartende Angebot berücksichtigen, damit es durch Eigenheimneubau nicht zu einem Leerstand im Wohnungsbestand kommt, weil aufgrund fehlender Versorgungsmöglichkeiten nicht in jedem Fall mit einem Zuzug von außen gerechnet werden kann. Die vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale des FNP sind daher im Sinne der Innenentwicklung als langfristige Reserve zu bezeichnen und die Umsetzung auf den Eigenbedarf im Ort auszurichten.

Die beiden Untersuchungsflächen Berghofstraße und Mühlchenstraße sind beide mit gut bewertet worden, sollten aber mit niedriger Priorität und erst dann entwickelt werden, wenn die vorhandenen Baulücken, die ein Potenzial von ca. 39 WE darstellen, überwiegend bebaut worden sind. Die Fläche Meiswinkel\_2 (Mühlchenstraße) sollte zudem so verkleinert werden, dass keine Konflikte durch die nachbarschaftliche Nutzung

Der Rahmen der Flexibilitätsreserve wird durch die vorliegenden Bewertungen nahezu ausgeschöpft. Nicht alle Flächen, die im Ergebnis für eine Wohnbebauung geeignet erscheinen, können in der konkreten Umsetzungsphase auch wirklich entwickelt werden. Beispielhaft seien hier genannt, dass sich während des Planverfahrens neue Aspekte durch Umweltuntersuchungen ergeben oder, dass Grundstückseigentümer nicht bereit sind, ihre Flächen in eine Baugebietsentwicklung einzubringen.

Durch die Ausschöpfung der Planungsreserve sichert sich die Stadt Siegen einen wichtigen Handlungsspielraum, um auf solche Situationen adäquat reagieren zu können.

Eine zusammenfassende Auflistung der Bewertungen von Eignung und Priorität findet sich in Tabelle 22.

von Wohnen und Landwirtschaft zu erwarten sind (Beschränkung auf den nordwestlichen Teil).

### 7.2.2 Buchen

Buchen verfügt über Flächenreserven für insgesamt ca. 32 WE. Die Untersuchungsfläche „Am Hohen Feld“ weist Probleme bei der Erschließung auf. Zudem besteht eine Belastung durch Geruchsemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs. Es wird daher geraten, die Fläche im FNP in „Fläche für die Landwirtschaft“ umzuplanen.

Bei der Fläche Buchen\_2 „Strutfeld“ handelt es sich um einen ehemaligen Gewerbestandort, der unmittelbar an die Fläche Sohlbach\_1 grenzt. Eine gemeinsame Entwicklung der beiden Flächen bietet die Möglichkeit zur Konversion dieser konflikträchtigen Gemengelage und Altlastenverdachtsfläche bei einer Realisierung von rund 20-30 WE in gemischter EFH-/MFH-Bebauung durch eine private Erschließungsmaßnahme. Zudem sollten die vorhandenen 13 Baulücken genutzt werden.

### 7.2.3 Sohlbach

Sohlbach verfügt über Flächenreserven für ca. 66 WE. Die Untersuchungsfläche Sohlbach\_1 („Strutfeld“) grenzt unmittelbar an die Fläche Buchen\_2 und ist mit dieser im Rahmen des geplanten Bebauungsplans Nr. 348 gemeinsam zu entwickeln. Rund 20-30 WE in gemischter EFH-/MFH-Bebauung wären hier durch eine private Erschließungsmaßnahme realisierbar. Hierbei kann zudem die Gemengelage rund um

Tabelle 22: Übersicht der Flächenbewertungen

NR Fläche	Name Fläche	Größe	Anzahl WE EFH	Anzahl WE MFH	Anteil städt. Fläche	Eignung	Priorität
Bürbach_2	Bürbacher Giersberg Sportplatz	1,9	25	42	38	Besonders gut geeignet	Sehr hohe Priorität
Geisweid_1	Sportplatz Schießbergstraße	2,1	23	58	100	Besonders gut geeignet	Sehr hohe Priorität
Geisweid_4	Wenschstraße	1,8	20	49	0	Gut geeignet	Sehr hohe Priorität
Siegen_4b	Wellersberg Variante	12,2	161	268	1	Bedingt geeignet	Sehr hohe Priorität
Siegen_4c	Wellersberg Sportplatz	2,7	35	58	1	Gut geeignet	Sehr hohe Priorität
Trupbach_1	Wolfsgröw	3,8	58	62	0	Gut geeignet	Sehr hohe Priorität
Buchen_2	Strutfeld	1,4	29	8	0	Bedingt geeignet	Hohe Priorität
Bürbach_4	Am Wäldchen	4,5	59	98	100	Bedingt geeignet	Hohe Priorität
Eiserfeld_5	Eiserntalstraße	0,3	5	5	32	Besonders gut geeignet	Hohe Priorität
Geisweid_3	Ruhrst	2,1	23	57	11	Gut geeignet	Hohe Priorität
Gosenbach_2b	Am Stein, 1. Abschnitt	1,1	19	12	29	Gut geeignet	Hohe Priorität
Kaan-Marienborn_3	Rathenaustraße	0,3	4	7	2	Gut geeignet	Hohe Priorität
Langenholdinghausen_3	Am Altenberg	0,4	7	4	12	Besonders gut geeignet	Hohe Priorität
Seelbach_6	Nelkenweg	1,0	16	17	39	Gut geeignet	Hohe Priorität
Siegen_1	Seelbergstr./Großenbach	1,4	24	15	5	Gut geeignet	Hohe Priorität
Siegen_5	Schützenstraße	0,5	7	11	7	Besonders gut geeignet	Hohe Priorität
Siegen_6	Breslauer Straße	1,6	21	35	52	Gut geeignet	Hohe Priorität
Siegen_9	Hermann-Klaas-Straße	0,3	4	6	100	Gut geeignet	Hohe Priorität
Sohlbach_1	Gutenbergstraße	1,8	35	10	0	Gut geeignet	Hohe Priorität
Breitenbach_1	Haselwiese	0,4	9	1	14	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Eiserfeld_2_Nord	Am Hengsberg	0,8	12	13	3	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Eiserfeld_2_Sued	Am Hengsberg	1,1	17	18	0	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Eiserfeld_4	Blumichskopf	1,5	23	25	1	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Eiserfeld_7	Mahlscheid	0,5	7	7	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Feuersbach_3	Dählichen	0,5	10	1	0	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Gosenbach_1	Schrenkerfeld	2,8	49	31	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Langenholdinghausen_1	Wildrosenallee	0,3	4	9	0	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Langenholdinghausen_2	Am Eibel	0,6	11	7	7	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Meiswinkel_1	Berghofstraße	0,8	16	4	3	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Meiswinkel_2	Mühlchenstraße	0,5	10	3	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Niederschedlen_1	Zwinglistraße	1,7	27	29	66	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Niederschedlen_4	Hohlsteinstraße I	1,3	19	21	6	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Oberschedlen_1	Gassengärten	0,9	16	10	37	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Obersetzen_1	Bruchstraße	1,5	30	8	17	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Seelbach_1	Wurmberg FNP	10,2	156	167	20	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Seelbach_2	Weidenbruch	4,1	63	68	17	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Seelbach_3	Arnsbacher Weg	0,6	9	9	0	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Seelbach_5	Zur Freiheit	0,3	5	6	0	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Siegen_3	An der Sommerseite	0,6	7	12	6	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Volsnberg_1	Rabenhainstraße/Eichhörnchenweg	0,8	16	2	17	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_1	Sichelweg	0,7	7	19	6	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_2	Am Vogelsang	0,9	9	23	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_4	Sportplatz Glückaufstraße	2,1	23	58	100	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_5	Campus Paul-Bonatz-Straße	5,2	57	142	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_6	Campus Hölderlinstraße	3,7	41	102	0	Gut geeignet	Mittlere Priorität
Weidenau_7	Bäumchesweg	4,5	59	98	45	Bedingt geeignet	Mittlere Priorität
Eisern_1	Auf dem Groben	1,1	19	12	3	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Feuersbach_2	Spielplatz	0,2	5	1	100	Gut geeignet	Niedrige Priorität
Geisweid_5	Krauseburg	0,7	7	18	24	Gut geeignet	Niedrige Priorität
Gosenbach_2	Am Stein, Große Lösung	8,0	142	88	15	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Gosenbach_3	Neue Feld	0,6	10	6	0	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Kaan-Marienborn_2	Weißtalhalle	0,7	11	9	9	Gut geeignet	Niedrige Priorität
Langenholdinghausen_4	Weidekamp	0,2	4	3	0	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Niedersetzen_3	Schützenwiese	6,5	128	36	2	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Oberschedlen_2	Vor der Hohler	1,7	29	18	22	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Seelbach_4	Auf der Aue	0,6	9	10	0	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Siegen_2	Auf der Hohenfuhr	1,8	24	40	95	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Siegen_4	Wellersberg	12,8	169	282	0	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Siegen_7	Am Stadtwald	0,5	2	23	0	Bedingt geeignet	Niedrige Priorität
Sohlbach_2	Bruchwiese	0,6	12	3	0	Gut geeignet	Niedrige Priorität
Birlenbach_1	In der Furth	0,3	6	4	46	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Buchen_1	Am Hohen Feld	0,3	6	2	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Bürbach_1	Bürbacher Giersberg Abschnitt III	1,8	24	40	38	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Bürbach_3	Bürbacher Giersberg Abschnitt II	11,8	155	259	70	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Bürbach_5	Wallauer Weg	6,4	84	140	52	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Dillnhütten_1	Neuwiese II	0,7	7	19	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Eiserfeld_1	Gilbergstraße/Sinnerbach	0,7	11	12	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Eiserfeld_2	Am Hengsberg	1,7	26	28	25	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Eiserfeld_3	Freiengründer Straße	1,2	19	20	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Eiserfeld_6	Gartenstraße/Feenweg	0,8	12	12	3	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Eisern_2	Schulstraße	0,7	13	8	1	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Feuersbach_1	Kirlestraße	0,8	17	2	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Geisweid_2	Bergstraße	0,4	4	11	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Geisweid_6	Zepelinstraße	0,4	4	10	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Gosenbach_4	Neue Feld Teil II	2,9	50	31	9	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Gosenbach_5	Freisberger Weg	0,3	6	4	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Kaan-Marienborn_1	Rehbachstraße	0,7	12	10	23	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Langenholdinghausen_5	Dorfmitte	0,6	10	6	32	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Niederschedlen_2	Hohlsteinstraße III	0,2	3	3	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Niederschedlen_3	Hohlsteinstraße II	0,5	7	7	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Niederschedlen_5	Am Anger	0,5	8	8	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Niedersetzen_1	In der Burbach	1,6	32	9	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Niedersetzen_2	An der Setze	0,4	7	2	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Obersetzen_2	Eschgarten/Grubenwiese	0,5	9	2	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Obersetzen_3	Löhstraße	0,4	8	2	22	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Obersetzen_4	Wollsbachstraße	0,8	15	4	4	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Siegen_4a	Charlottental	7,8	103	172	24	Bedingt geeignet	Nicht empfehlenswert
Siegen_8	Bergmannsweg	0,8	12	13	0	Unzureichend geeignet	Nicht empfehlenswert
Volsnberg_2	Am Birkenhof	1,0	21	3	71	Bedingt geeignet	Nicht empfehlenswert

den Altlastenstandort aufgelöst und in Wohnbauand umgewandelt werden.

Für die Fläche Sohlbach\_2 besteht aktuell kein Handlungsbedarf, sie kann als Reserve beibehalten werden.

#### 7.2.4 Geisweid

Die großen Potenziale der vorhandenen Baulücken müssen bevorzugt aktiviert werden.

Von den sechs Untersuchungsflächen werden zwei aufgrund vorhandener Beeinträchtigungen zur Umplanung empfohlen, vier Flächen werden mit „gut“ bewertet. „Sehr gut“ sind die Flächen „Sportplatz Schießbergstraße“ sowie „Wenschstraße“, diese sind daher priorisiert zu entwickeln. Keine der anderen Untersuchungsflächen ist unproblematisch und sofort zu aktivieren, diese Reserven sind daher als mittel- bis langfristig anzusehen.

Insbesondere die Fläche „Wenschstraße“ ist durch ihre integrierte Lage als Wohnstandort sehr gut geeignet. Hier würde eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen den Wohnstandort „Geisweider Zentrum“ deutlich aufwerten. Sofort verfügbar hingegen ist die Fläche „Sportplatz Schießbergstraße“, die sich im Eigentum der Stadt befindet und sich als ebener Standort ebenfalls gut für eine gemischte Wohnbebauung eignet.

#### 7.2.5 Langenholdinghausen

In Langenholdinghausen wurden fünf Potenzialflächen untersucht, von denen die Fläche „Am Altenberg“ (3) am besten geeignet ist. Städtebaulich optimal bewertet können hier ca. sieben Wohneinheiten entlang einer voll erschlossenen Straße errichtet werden, die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird empfohlen.

Die Fläche 5 sollte aus landschaftsökologischen Gründen, ihrer Bedeutung für das Ortsbild sowie als Retentionsraum des Birlenbaches (Hochwasserschutz) und im FNP in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgeplant werden.

Die Fläche am Weidekamp (4) sollte als ortsbildprägendes Element mindestens im unteren Bereich, straßenbegleitend unbebaut erhalten werden. Im oberen Bereich könnte ein weiterer Bauplatz vom Wendehammer Weidekamp aus erschlossen werden.

Bei der Fläche „Am Eibel“ empfiehlt sich zur Arrondierung der Ortslage die Aufstellung einer Ergänzungssatzung, auch hier sind die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete zu berücksichtigen.

Die Fläche 1 (Wildrosenallee) könnte zur Nachverdichtung der Geschosswohnungsbauten genutzt werden.

#### 7.2.6 Birlenbach

Die Untersuchungsfläche „In der Furth“ weist sowohl Probleme bei der Erschließung als auch landschafts-ökologische Nachteile auf, die städtebauliche Integration wird als ungünstig bewertet.

Da Birlenbach Flächenreserven für insgesamt ca. 84 WE aufweist, sollte die Fläche daher im Rahmen einer FNP-Änderung in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgeplant werden.

#### 7.2.7 Dillnhütten

Die potenziellen Bauflächen in Dillnhütten liegen vollständig innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete und sind somit von einer Bebauung freizuhalten.

Zudem liegt die Untersuchungsfläche „Neuwiese“ (II. Bauabschnitt) in direkter Nähe zu Schwerindustrie und Hauptverkehrsstraßen. Durch die nachweislich vorhandenen Immissionen (Lärm, Staub) und eine sehr wahrscheinliche Schwermetallbelastung im Boden wird hier von einer weiter heranrückenden Bebauung Abstand genommen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan in „Fläche für die Landwirtschaft“ umgeplant.

#### 7.2.8 Niedersetzen

In Niedersetzen sind Baulücken mit einem Potenzial von rund 35 WE vorhanden. Dieses Potenzial muss bevorzugt aktiviert werden. Zudem ist Niedersetzen aufgrund der eingeschränkten Infrastruktur nicht für alle Zielgruppen als Wohnstandort geeignet.

Die untersuchten Flächen erweisen sich bis auf Niedersetzen\_3 (Schützenwiese) für eine weitere Bebauung als unzureichend geeignet. Eine Erschließung der Fläche Schützenwiese wiederum ist mit recht hohem Aufwand verbunden. Hier sollten auch im Hinblick auf die landschaftsökologischen Bedenken ggf. weitere Untersuchungen erfolgen, um etwaige Teilflächen abzugrenzen.

#### 7.2.9 Obersetzen

In Obersetzen sind Baulücken mit einem Potenzial von rund 47 WE vorhanden. Dieses Potenzial muss auch unter der Prämisse bevorzugt aktiviert werden, dass von vier Untersuchungsflächen drei nicht geeignet sind und einer FNP-Umplanung zugeführt werden sollen. Die städtebaulich sinnvolle Aktivierung der Fläche Obersetzen\_1 (Bruchstraße) erfordert einen hohen Erschließungsaufwand zur Abwasserentsorgung, gegebenenfalls muss über die Realisierung einzelner Teilflächen nachgedacht werden.

### 7.2.10 Weidenau

In Weidenau sind Baulücken mit einem Potenzial von rund 210 WE vorhanden. Dieses Potenzial muss vorrangig aktiviert und in weitere strategische Überlegungen mit einbezogen werden.

Die Fläche Weidenau\_1 (Sichelweg) ist räumlich zu differenzieren: Der vordere, südliche Bereich an der Engsbachstraße erlaubt eine straßenbegleitende Bebauung z. B. mit Terrassenhäusern, der nördliche Bereich sollte von einer Bebauung freigehalten werden.

Auf der Fläche Weidenau\_2 (Vogelsang) ist eine Nachverdichtung durch eine private Erschließungsmaßnahme sinnvoll.

Die Fläche „Am Steigerberg“ (Weidenau\_3) ist geprägt durch die unmittelbar benachbarte Bahnlinie sowie das Gewerbegebiet „Grube Neue Haardt“ und weist daher hohe Belastungen auf (Lärm, Staubniederschlag). Es wird empfohlen, die Fläche mindestens im unteren Bereich von Wohnbebauung freizuhalten.

Der Sportplatz Glückaufstraße (Weidenau\_4) wird für seine ursprüngliche Nutzung nicht mehr benötigt und ist daher durch seine Lage und Ebenheit für eine Bebauung attraktiv. Restriktionen ergeben sich hier jedoch durch die aktuelle Nutzung durch Vereine sowie mögliche Altlasten aufgrund eines mit Hausmüll verfüllten Steinbruches. Hier sind weitere Untersuchungen erforderlich, um zu prüfen, ob und ggf. welchen Einfluss dies auf eine mögliche Bebauung hat.

Neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich zurzeit durch die Neuaufstellung der Universität Siegen insbesondere auch für den bisherigen Standort Weidenau. Die Campus-Standorte „Paul-Bonatz-Straße“ sowie „Hölderlinstraße“ werden perspektivisch in die Innenstadt verlagert, so dass die freiwerdenden Flächen für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Beide Flächen (Weidenau\_5 und \_6) sind voll erschlossen und nach Abriss der vorhandenen Gebäude gut bebaubar.

Als Verbindung der Siedlungsbereiche Bürbacher Giersberg, Silberfuchs und Vogelsang ist die teilweise Einbeziehung der Fläche Weidenau\_9 „Bäumchesweg“ denkbar. Ausgehend vom Kreisverkehr könnte entlang der Giersbergstraße eine behutsame Entwicklung von Bauflächen erfolgen, ohne den Naherholungscharakter des Grüngürtels gänzlich zu entwerten. Es wird daher empfohlen, die Flächen Vogelsang und Sichelweg (südl. Teil) einer Bauplanung zuzuführen, die Fläche Steigerberg zunächst nicht weiter zu verfolgen und den Sportplatz Glückaufstraße als mittelfristige Reserve zu betrachten. Dort sind weitere Untersuchungen durchzuführen und ggf. eine FNP-Änderung anzustreben. Nach Aufgabe der Campus-Standorte sind für diese Nachnutzungskonzepte zu entwickeln.

Die Weidenauer Seite des Giersberges sollte bei der Weiterentwicklung der Bürbacher Seite konzeptionell mit betrachtet werden.

### 7.2.11 Bürbach

Die Beliebtheit des Wohnplatzes „Bürbacher Giersberg“ spiegelt sich in der Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Bereich wieder. Alle fünf untersuchten Potenzialflächen in Bürbach befinden sich daher am Giersberg, unterscheiden sich jedoch vor allem in ihrer ökologischen Wertigkeit.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie der als sehr gut zu bezeichnenden Nachfrage wurden im Januar 2018 im Rahmen eines verwaltungsinternen Workshop fachübergreifend Planungsszenarien zur städtebaulichen Entwicklung des Bürbacher Giersbergs entwickelt. Eingeschlossen in diese Überlegungen wurde zudem die Fläche Weidenau\_9 „Bäumchesweg“, da zu dieser ein enger räumlicher Zusammenhang besteht. Berücksichtigt wurden hierbei die topographischen Gegebenheiten ebenso wie mögliche Anschlusspunkte an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie ökologische Rahmenbedingungen (Wald, Magerrasen).

Trotz unterschiedlichster Entwürfe kristallisierten sich dabei doch folgende Gemeinsamkeiten heraus:

- Eine wesentliche Beplanung erfahren die Bereiche „Wäldchen“ und „Zur Dicken Eiche“ (hier: Bürbach\_2).
- Der Bereich „Obere Dorfstraße“ wird überwiegend bei einer Beplanung ausgeklammert.
- Der Bereich „Bäumchesweg“ wird in mehr als der Hälfte der Entwürfe mit in die Planungen einbezogen.

Die unterschiedlichen Entwurfsideen reichen von einer minimalen Nachverdichtungsvariante bis hin zu einer umfangreichen Bebauung aller Flächen. Abstrahiert sind diese Varianten in Abbildung 16 zusammengefasst.

Es hat sich hierbei gezeigt, dass die Untersuchungsflächen des Bürbacher und Weidenauer Giersbergs sinnvollerweise möglichst zusammenhängend betrachtet werden müssen und ihre Entwicklung aufeinander abgestimmt erfolgen muss. Die genaue Ausgestaltung von Art und Umfang einer Bebauung, von Grün-, Spiel- und Verkehrsflächen kann erst im Rahmen einer konkreten Planung erfolgen. Ob und welche Teilbereiche beispielsweise des Wäldchens oder des Bäumchesweges in diese Planungen einbezogen werden, muss im Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsmöglichkeiten geklärt werden.

Abbildung 16: Abstrahierte Szenarien der städtebaulichen Entwicklung am Bürbacher Giersberg



Maximalvariante



Variante ‚Insel‘



Variante ‚Kopf‘



Variante ‚Spangen‘



Variante ‚Bogen‘



Variante ‚Minimal‘

Bei der Untersuchung der Fläche „Wallauer Weg“ (Bürbach\_5) sind keine Bereiche festgestellt worden, die sich ohne einen großen Eingriff in Natur und Landschaft für eine Bebauung eignen. Die gesamte Fläche weist Wald, umfangreiche Feldgehölze, Magergrünland (§ 62-Biotop), Quellen und einen Quellbach (§ 62-Biotope) auf. Hier sollten daher keine weiteren Planungen stattfinden.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die Flächen Bürbach\_1 („Abschnitt III“) und Bürbach\_3 („Abschnitt II“, § 62-Fläche) in jedem Fall entfallen und aus den Wohnbauflächenreserven des FNP zurückgenommen werden sollen. Die Fläche Bürbach\_2 („Sportplatz und Dicke Eiche“) bietet sich für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes am ehesten an, hier bestehen kaum Restriktionen. Eine Ergänzung dieser Fläche um Bereiche der Fläche 4 („Am Wäldchen“) ist denk-

bar und war bei der ursprünglichen Planung des Baugebietes als zweiter Bauabschnitt vorgesehen.

### 7.2.12 Kaan-Marienborn

In Kaan-Marienborn wurden drei Flächen auf ihre Eignung als Baugebiet untersucht. Bei der Fläche Kaan-Marienborn\_1 (Rehbachstraße) handelt es sich um einen bewaldeten Steilhang mit einem durchgewachsenen Eichenbestand, der aufgrund seines landschaftsökologischen Charakters bereits bei der Planung des Bebauungsplans „Ober dem Feldgarten“ nicht mit einbezogen wurde. Diese Charakterisierung ist unverändert, u.a. handelt es sich um einen Bestandteil eines von Norden kommenden, bewaldeten Grünzuges. Die Fläche sollte daher von einer Bebauung dauerhaft freigehalten werden.

Im Bereich oberhalb der Weißstallhalle (Kaan-Marienborn\_2) wäre eine geordnete Planung der Bebauung grundsätzlich wünschenswert, durch mehrere Baugenehmigungen in zweiter Reihe aber hinfällig.

Bei der Fläche Kaan-Marienborn\_3 (Rathenaustraße) handelt es sich um einen gut gelegenen, aufgegebenen Gewerbestandort, der unter Berücksichtigung des am Rande verlaufenden Baches über einen Bebauungsplan entwickelt werden sollte.

Mit dem Baugebiet „Ober dem Feldgarten“ wurde in Kaan-Marienborn ein erweitertes Angebot für Bauwillige im Einzel-/Doppelhausbereich geschaffen. Zusammen mit den noch vorhandenen Reserven ist dies als ausreichend zu bezeichnen, so dass mittelfristig kein weiterer Planungsbedarf besteht.

### 7.2.13 Volnsberg

Nach der Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Weißdornweg“ aufgrund von Protesten aus der Bevölkerung im Jahr 2013 konnten in Volnsberg noch zwei potenziell Flächen auf ihre Eignung als Baugebiet hin untersucht werden.

Die Fläche 1 (Eichhörnchenweg) bietet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsbereiches durch eine Ergänzungssatzung, die ökologische Wertigkeit durch vorhandene Obstgehölze ist ortsnahe ausgleichbar. Eine Erschließung ist mit mittlerem Aufwand realisierbar.

Die Fläche Volnsberg\_2 (Am Birkenhof) in direkter Nachbarschaft zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben ist mit vergleichsweise höherem Aufwand zu erschließen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zum Nachweis der Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Fläche Eichhörnchenweg kurzfristig weiter zu verfolgen. Zusammen mit den noch vorhandenen Baulücken ist für Volnsberg mit dieser Fläche eine ausreichende Reserve vorhanden.

### 7.2.14 Breitenbach

Die Untersuchungsfläche „Haselwiese“ stellt städtebaulich eine sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereiches dar. Der Verlauf des Breitenbachs erfordert eine Freihaltung der Talau. Durch eine Verlängerung der Straße „Haselwiese“ könnten berg- und talwärts je drei Bauplätze geschaffen werden, zudem ist eine Bebauung von der Breitenbacher Straße aus möglich.

Auch in Breitenbach sollte der Fokus auf der Bebauung der vorhandenen Baulücken liegen, hier ist ein Potenzial von rund 36 WE vorhanden.

### 7.2.15 Feuersbach

Die drei Untersuchungsflächen in Feuersbach sind unterschiedlich beurteilt worden. Während Fläche 1 (Kirlestraße) eine Reservefläche im FNP darstellt, bei der jedoch städtebauliche wie ökologische Gründe gegen eine Entwicklung sprechen, kann die Reservefläche Feuersbach\_3 (Dählchen) kurzfristig über eine Ergänzungssatzung realisiert werden.

Die Bolzplatzfläche Feuersbach\_2 hingegen ist als Spielplatzfläche planungsrechtlich gesichert und stünde nur dann zur Verfügung, wenn eine andere geeignete Spielplatzfläche gefunden werden kann. Zudem quert der Feuersbach die Fläche von Ost nach West, so dass für eine Bebauung nur ein bis zwei Bauplätze zur Verfügung stehen würden. Es wird daher empfohlen, die Fläche 3 mittels Ergänzungssatzung umzusetzen, die Darstellung des FNP für die Fläche 1 in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern und die Fläche 2 einer weiteren Prüfung zu unterziehen.

### 7.2.16 Seelbach

Seelbach bietet durch seine verkehrsgünstige Lage und die vorhandene Infrastrukturausstattung gute Voraussetzungen für eine angemessene Siedlungserweiterung. In Seelbach wurden sechs Untersuchungsflächen dahingehend begutachtet. Als große Fläche muss das Gebiet „Am Wurmberg“ (Seelbach\_1, \_4, \_5) differenziert betrachtet werden. So wurde nach einer ersten Bewertung die Fläche in schützenswerte Bereiche einerseits und bebaubare Bereiche andererseits aufgeteilt, um Konflikte weitestmöglich zu vermeiden. Es wird daher empfohlen, für die abgestimmten Bauflächen ein Lärmgutachten zu vergeben, um ihre Eignung weiter zu untersuchen und sie ggf. als mittelfristige Reserve zu behalten. Ökologisch sensible Bereiche sollen durch eine Umplanung im FNP als Baulandreserve zurückgenommen werden.

Durch die Schaffung von Planungsrecht (Entwicklungssatzung) im Bereich Nelkenweg Seelbach\_3 oder im Rahmen des § 34 soll eine verträgliche Nachverdichtung realisiert und die vorhandene Bebauung am Ortsrand abgerundet werden.

Seelbach\_6 (Zur Freiheit) gehört laut Abgrenzungssatzung zum Innenbereich der Ortslage und soll über eine private Erschließung als Baufläche genutzt werden.

### 7.2.17 Trupbach

Die einzige Untersuchungsfläche in Trupbach (Wolfsgrö) wurde bereits im Wohnbauflächenkonzept 2001 untersucht und bei der resultierenden FNP-Änderung im Jahr 2006 mit bearbeitet. Das ursprünglich

geplante Gebiet wurde verkleinert und in Wohnbaufläche umgewandelt. Mangels alternativer Standorte in Trupbach und der relativ guten Lage in Bezug auf Versorgungsmöglichkeiten (Siegen-Mitte, Seelbach) wird empfohlen, die Fläche Wolfsgrow kurzfristig als Baufläche umzusetzen.

### 7.2.18 Siegen-Mitte

Die Untersuchungen haben ergeben, dass innenstadtnah derzeit keine größeren Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Mit den Flächen am Wellersberg (Siegen\_4b/\_4c) ist es am ehesten möglich, durch eine Aktivierung von Teilen des ehemaligen Munitionsdepots, ein Baugebiet zu entwickeln, das hinsichtlich Lage und Ausrichtung als gut geeignet erscheint. Auch bei Vermeidung größerer Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Freihaltung von klimaschutzrelevanten Bereichen des Charlottentals (Kaltluftabfluss) und Einbeziehung eines kleinen bewaldeten Bereiches zum Anschluss an den vorhandenen Siedlungsverbund könnten hier in guter Lage zielgruppenübergreifend bis zu 430 Wohneinheiten realisiert werden (je nach konkreter Planung). Ein wichtiges Kriterium ist hier zudem die Flächenverfügbarkeit, da die Grundstücke durch die Stadt von der BImA erworben werden können.

Für die konkrete Ausgestaltung einer Inanspruchnahme der Wellersberg-Flächen müssen im Planungsverfahren verschiedene Varianten entwickelt und unter Beteiligung aller zuständigen Stellen abgestimmt werden.

Bei den Flächen „In der Großenbach“ (Siegen\_1), „Schützenstraße“ (Siegen\_5) und „Hermann-Klaas-Straße“ (Siegen\_9) handelt es sich um kleinere Standorte, die für unterschiedliche Gebiete Nachverdichtungsmöglichkeiten bieten.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“ (Siegen\_6) ist ein Planungsverfahren in Bearbeitung, das zu einer Aufwertung des Wohnstandortes Fischbacherberg führen wird. Eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern bietet hier die Möglichkeit, auf städtischen Flächen (bzw. Flächen der KEG) eine behutsame Nachverdichtung durchzuführen und die seit langer Zeit ungenutzten Brachflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Fläche „Bergmannsweg“ (Siegen\_8) ist hingegen aus städtebaulichen, Erschließungs- und Lärmschutzgründen für eine weitere Bebauung ungeeignet und soll daher im FNP in eine Grünfläche umgeplant werden.

Die Fläche Siegen\_7 „Am Stadtwald“ ist aktuell nicht zu erschließen, perspektivisch könnte hier nach Erwerb eines Schlüsselgrundstückes langfristig eine Bebauung erfolgen. Falls dies nicht realisierbar ist, wird die

Fläche als Wohnbau-Reserve zurückgenommen.

Eine Aktivierung der Fläche „Auf der Hohenfuhr“ (Siegen\_2) erscheint aktuell vor allem aufgrund einer sinnvollen Erschließung unrealistisch.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft des Weiterbildungs-Kollegs der Stadt Siegen gelegene Fläche „An der Sommerseite“ (Siegen\_3) ist grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet. Die derzeitige Nutzung des Kollegs behindert jedoch eine kurzfristige Aktivierung, als langfristige Reserve sollte die Fläche aufgrund ihrer Lage jedoch gesichert werden.

### 7.2.19 Oberschedden

Die Untersuchungsfläche Oberschedden\_1 (Gassengärten) stellt eine sinnvolle Arrondierung der südlichen Ortsrandlage dar, erfordert jedoch durch die kleinparzellige Struktur eine umfangreiche Bodenordnung sowie aufgrund der Erschließungssituation die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche 2 (Vor der Hohler) ist durch eine komplizierte Kanalanbindung sowie die dort realisierte Pferdehaltung ebenfalls nur mit Einschränkungen umsetzbar. Als langfristige Reserve sollte die Fläche jedoch erhalten bleiben.

Oberschedden weist mit den 27 unbebauten Neubaugrundstücken ein großes Angebot an sofort bebaubaren Grundstücken auf. Zum Teil stehen diese jedoch aktuell nicht zum Verkauf, sondern werden für Erben etc. vorgehalten. Im städtischen Bauflächenkataster stehen fünf dieser 27 Grundstücke zum Verkauf bei mäßiger Nachfrage.

Es wird daher empfohlen, kurzfristig keine weiteren Flächen für eine Bebauung zu aktivieren sowie die vorhandenen Reserven vorzuhalten und ggf. langfristig zu realisieren.

### 7.2.20 Gosenbach

In Gosenbach wurden sechs Untersuchungsflächen bewertet. Die Fläche 1 (Schrenkerfeld) weist hierbei die geringsten Restriktionen auf und lässt sich vergleichsweise einfach realisieren. Die reduzierte Variante „Am Stein, Teil B“ (Fläche 6) ist als kleinere Erweiterung der östlichen Ortsrandlage ebenfalls gut umzusetzen. Die große Variante (Gosenbach\_2) sollte als langfristige Reserve erhalten bleiben.

Die Fläche 4 (Neue Feld Teil II) ist aufgrund der topographischen Verhältnisse und einem damit verbundenen hohen bis sehr hohen Erschließungsaufwand sowie hoher ökologischer Wertigkeit für eine Bebauung eher ungeeignet und sollte nicht weiter verfolgt werden. Fläche 3 ist ebenfalls nur mit hohem Aufwand zu erschließen, wäre jedoch als städtebauliche Nachverdichtungsfläche geeignet.

Fläche 5 ist nur mit sehr hohem Aufwand an die Kanalisation anzuschließen. Sinnvollerweise müsste eine zweiseitige Erschließung über die Straße „Weißer Hirsch“ erfolgen. Aufgrund vorhandener Alternativen soll diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt und die Fläche im FNP in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ umgeplant werden.

### 7.2.21 Niederschelden

In Niederschelden wurden fünf Flächen auf ihre Eignung als Baugebiet untersucht. Bei der Untersuchungsfläche Niederschelden\_1 (Zwinglistraße) sollte die bewaldete Kuppe erhalten bleiben, eine einseitige Bebauung mit Erschließung von Süden ist dennoch zu befürworten.

Im Bereich Hohlsteinstraße (Niederschelden\_2, \_3, \_4) ist das Untersuchungsgebiet zu differenzieren: Entlang der vorhandenen einfachen Erschließung von der Waldstraße aus sollen mit Anschluss an den Schürfweg straßenbegleitend beidseitig Bauplätze erschlossen werden. Die nordöstlich (bei Fläche \_2 und \_3) bzw. südwestlich angrenzenden Bereiche der Untersuchungsfläche (Wald- bzw. Gehölzstrukturen) sollen von einer Bebauung ausgenommen bleiben.

Die Fläche Niederschelden\_5 (Am Anger) liegt innerhalb des Gefahrenbereiches eines 100-jährigen Hochwassers und ist daher von Bebauung freizuhalten.

Niederschelden verfügt zudem über etliche Baulücken, die priorisiert genutzt werden sollten. Die verfügbaren Neubauf Flächen des Bebauungsplans „Charlottenhütte“ sind alle über das städtische Bauflächenkataster zu erwerben. Die Nachfrage ist gering, was vorwiegend darauf zurückzuführen ist, dass die talseits gelegenen Bauplätze zum Teil ohne eine Geländemodellierung durch den Erschließungsträger kaum bebaubar sind.

Abbildung 17: Gefahrenbereichskarte HQ100



Quelle: Bezirksregierung Arnsberg

### 7.2.22 Eiserfeld

Die Potenziale der vorhandenen Baulücken müssen bevorzugt aktiviert werden. Von den untersuchten Flächen sind die kleinen Flächen 7 (Mahlscheid) und 5 (Eiserntalstraße) am besten geeignet. Erstere ist baurechtlich bebaubar, die abwassertechnische Erschließung muss hier noch sichergestellt werden.

Innerhalb der Fläche 1 (Gilbergstraße/Sinnerbach) befindet sich ein Quellbereich, sodass hier ebenso keine Bebauung empfohlen wird wie bei Fläche 6 (Gartenstraße/Feenweg), wo die kleinparzelligen Gartenstrukturen erhalten werden sollten. Eine sinnvolle Erschließung ist hier zudem nahezu unmöglich. Um die derzeitige Nutzung als Grünfläche zu sichern, ist es nötig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die an der Freiengründer Straße gelegene Fläche 3 ist durch das nördlich vorhandene Gewerbe sowie die mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhandenen Altlasten für eine Bebauung voraussichtlich nicht geeignet.

Fläche 4 (Blumichskopf) soll in ihrem nördlichen Teil bis einschließlich der Flurstücke 285 und 46 einer Bebauung zugeführt werden (teilweise besteht bereits Planungsrecht durch den Bebauungsplan 393). Der südliche Teil soll hingegen dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden.

Die Fläche 2 Am Hengenberg muss ebenfalls differenziert werden: die gut zu erschließenden Teilbereiche im Norden (Gilbergstraße) und Süden (Gärtnerei) der Fläche können als kurzfristige Reserve aktiviert werden. Der mittlere, unzugängliche Teil der Fläche, der überwiegend hinter der Schule liegt, soll aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit von einer Bebauung freigehalten und daher umgeplant werden (FNP „Fläche für die Landwirtschaft“).

### 7.2.23 Eisern

In Eisern sind Baulücken mit einem Potenzial von rund 118 WE vorhanden. Dieses Potenzial soll zunächst ausgeschöpft werden, um dem Bedarf gerecht zu werden. Die Fläche 2 (Schulstraße) soll als Grünfläche und Retentionsraum des Eisernbaches erhalten und daher im FNP in eine Grünfläche umgeplant werden. Zudem bedarf es hier einer Änderung der Innenbereichsabgrenzung.

Die einzig größere Reserve in Eisern „Auf dem Groben“ (Eisern\_1) soll als solche erhalten bleiben. Durch eine Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen und nach einem verbesserten Schallschutz der Autobahn kann hier mittelfristig eine Baufläche entstehen.



## 8. Fazit

Siegen hat keinen quantitativen Mangel an Flächenreserven. Allerdings sind die Möglichkeiten zur Wohnbaulandentwicklung in integrierten Lagen zur Ergänzung der Siedlungsschwerpunkte beschränkt, da sich die verfügbaren Flächen zumeist in peripheren Randlagen befinden.

Ein generelles Ziel muss die Bereitstellung ausreichender Flächen in allen Stadtteilen sein - hierbei sind auch die vorhandenen Baulücken unbedingt zu berücksichtigen. Die bevorzugte Entwicklung entlang der vorhandenen Siedlungsschwerpunkte (falls möglich) sollten flankiert werden durch die Realisierung kleiner Baugebiete in den peripheren Lagen. Die wenigen Potenzialflächen in innenstadtnaher Lage sollten priorisiert entwickelt werden (Wellersberg, Giersberg). Die konkrete Ausgestaltung einzelner Baugebiete wird hierbei im Bebauungsplanverfahren erarbeitet und auch, welche Flächenabgrenzung im Detail zu einer Bebauung führt oder zur Gestaltung von Freiraum. Es sollten daher nach Möglichkeit keine Flächen frühzeitig ausgeschlossen werden.

Eine bauliche Angebotsvielfalt für verschiedene Zielgruppen ist durch entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzungen sicherzustellen. Einfamilienhäuser resp. Doppel-/Reihenhäuser sind je nach Gegebenheit der Fläche nach Möglichkeit behutsam durch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser zu verdichten. In zentralen Lagen sollte eine verdichtete Bebauung die Regel sein.

Ein zentrales Problem ist die Flächenverfügbarkeit, da die Kommune selbst nur über wenige Grundstücke

verfügt. Es ist daher ratsam, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben, um perspektivisch einen größeren Handlungsspielraum bei der Flächenentwicklung zu haben.

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen muss die Wirtschaftlichkeit stärker in den Fokus rücken. Flächen sind nur zu entwickeln, wenn sich die Privateigentümer verpflichten, ihre Grundstücke zu einem errechneten Ankaufspreis an die Stadt zu veräußern. Dies ist zugleich die einzige Möglichkeit, preisdämpfend auf den Bodenmarkt einzuwirken, da ein vorab errechneter Verkaufspreis eingehalten und somit überzogenen Spekulationsgewinnen privater Grundstückseigentümer vorgebeugt werden kann. Zudem kann nur so tatsächlich Bauland geschaffen werden anstelle neuer Baulücken.

Um die Umsetzung des Konzeptes sicherstellen zu können, müssen nach einem Beschluss die Arbeitsprogramme der mit der Umsetzung befassten städtischen Planungsabteilungen auf die Priorisierungen abgestimmt werden.

Die existierende Wohnungsmarktbeobachtung muss ausgeweitet und als regelmäßiges Instrument institutionalisiert werden. Neue Entwicklungen am Wohnungsmarkt müssen ebenso wie Abweichungen von den Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Baulandbedarf überprüft werden.

**Literaturverzeichnis:**

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Kanton St. Gallen (2008): Indikatoren zur räumlichen Entwicklung. [https://www.sg.ch/content/dam/dokument\\_library/bauen\\_\\_raum\\_\\_umwelt/raumentwicklung/raumbeobachtung/ErreichbarkeitGrundversorgung\\_Kanton.pdf.ocFile/ErreichbarkeitGrundversorgung\\_Kanton.pdf](https://www.sg.ch/content/dam/dokument_library/bauen__raum__umwelt/raumentwicklung/raumbeobachtung/ErreichbarkeitGrundversorgung_Kanton.pdf.ocFile/ErreichbarkeitGrundversorgung_Kanton.pdf). [08.03.2018].

Runkel, P.; Heinrich, R. (2017): Baugesetzbuch. 14. aktualisierte und überarbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Bezirksregierung Arnsberg (2008): Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen. Arnsberg.

Bezirksregierung Düsseldorf (2014): Leitfaden Schulorganisation. Düsseldorf.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (2017): Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR, Stand 6. April 2017). Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Auftraggeber) (2015): Das Bündnis Bezahlbares Wohnen und Bauen – Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“. Berlin.

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL): Infoportal Zukunft.Land: Erreichbarkeit von Hausärzten. <https://www.landatlas.de/wohnen/hausarzt.html>. [08.03.2018].

Borchard, K. (1974): Orientierungswerte für städtebauliche Planung. Flächenbedarf - Einzugsbereiche - Folgekosten. 2. Ausgabe. (Institut für Wohnungswesen, Hrsg.) München.

Dransfeld, E., & Hemprich, C. (2017): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik - Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. (F. B. NRW, Hrsg.) Dortmund.

Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Verkehrsplanung (1999): ÖPNV und Siedlungsentwicklung - Planungshilfe für die kommunale Bauleitplanung. Köln: FGSV-Verlag.

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2014): Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Siegen. (Universitätsstadt Siegen, Hrsg.) Bochum.

Klöppel, S., von Lojewski, H., Munzinger, T., & Niemayer, E. M. (2017): Neuausrichtung der Wohnungs- und Baulandpolitik. Positionspapier des Deutschen Städtetages. Berlin: Deutscher Städtetag.

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. LEP NRW. Landesentwicklungsprogramm - Landesplanungsgesetz. Düsseldorf.

Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.) (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf.

Kreis Siegen-Wittgenstein (2008): Landschaftsplan Siegen, zuletzt geändert durch Satzung am 16.01.2013.

Neumeier S. (2013): Modellierung der Erreichbarkeit öffentlicher Apotheken : Untersuchung zum regionalen Versorgungsgrad mit Dienstleistungen der Grundversorgung. Braunschweig: Johann Heinrich von Thünen-Institut, Thünen Working Paper 14.

Schöning, G., & Borchard, K. (1992): Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert. Stuttgart: Karl Krämer Verlag.

Stadt + Handel (2013): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Siegen. Dortmund.

Stadt Siegen (2001): Wohnbauflächenkonzept. Siegen.

**Anhang:**

- A Umsetzung des Wohnbauflächenkonzeptes 2001
- B Fragebogen der Befragung von Grundstückseigentümern 2016
- C Hinweise und Quellen der Daten für die Strukturanalyse der Stadtteilsteckbriefe

# A - Umsetzung des Wohnbauflächenkonzeptes 2001

Flächen des Wohnungsmarktkonzeptes 2001			2001										2018				
Nr.	Gemarkung	Bezeichnung	Handlungsstrategie				Bearbeitungsstatus						WE	Erläuterung	Hinweis Abt. 4/5-2		
			Priorität	B-Plan	Satzung	FNP-Änderung	FNP-Änderung	B-Plan / Satzung / Aufstellungsbeschluss	B-Plan / Satzung / Aufstellungsbeschluss	Priorität gemäß A/Behördenprogramm / Fz	Satzung rechtskräftig	WE					
1.1	Melswinkel	Halsenbachtstr.	n. E.														
1.2	Melswinkel	Bergheistr.	2	X		X	X	X							2		B-Plan Nr. 342 "Bergheistr."
1.3	Melswinkel	Möhlchenstr.	3		X	X	X	X							2		B-Plan Nr. 327 "Möhlchenstr."
2.1	Buchen	Hohen Feld	n. E.														
2.2	Buchen	Am Hohen Feld	0	X		X	X	X									B-Plan Nr. 273 "Am Hohen Feld"
3.1	Sohlbach	Gutenbergr. (große Lösung)	2	X		X	X	X							2		tlw. B-Plan Nr. 379 "Bruchwiese"
3.2	Sohlbach	Gutenbergr. (GEP-Fläche)	3	X		X	X	X	X								Innerhalb der WEB 3.2 Fläche ist eine Ergänzungsatzung (Baureihe entlang der Gurensbergstraße) im 16.04.2006 inkraftgetreten. Des Weiteren ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 "Strutefeld" und der 94. FNP-Änderung beschlossen.
5.1	Obersetzen	Steinle (groß) nur im FNP	U.e.			X	X	X									2006 im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
5.2	Obersetzen	Steinle reduziert	1	X		X	X	X							110		Der Flächennutzungsplan muss noch an die Inhalte des B-Planes Nr. 248 "Steinle" angepasst werden.
5.3	Obersetzen	Bruchstr.	U.e.			X	X	X							2		Über den im FNP dargestellten Bereich hinaus nicht umgesetzt, um den von der Bez Reg Arnsberg ermittelten Bedarf nicht zu überschreiten.
5.4	Obersetzen	Buschhütter Str.	1		X			X	X						16		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
5.5	Obersetzen	Eichgarten	0		X	X	X	X	X								Über die ursprüngliche Abgrenzung hinaus 2006 im FNP als "MD" dargestellt.
5.6	Obersetzen	Kredensbacher Weg	n. E.			X	X	X	X						1		Trotz der Einschätzung "nicht empfehlenswert" 2006 im FNP als "MD" und "Wohnbaufläche" dargestellt.
6.1	Niedersetzen	In der Burbach	3	X											2		Trotz der Einschätzung "nicht empfehlenswert" im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
6.2	Niedersetzen	Dellweg	n. E.												2		nicht empfehlenswert, weiterhin im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
6.3	Niedersetzen	Schützenwiese	3	X		X	X	X							2		2006 im FNP in reduzierter Form als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Fläche wurde zugunsten anderer Flächen reduziert, um den von der Bez Reg Arnsberg ermittelten Bedarf nicht zu überschreiten.
7.1	Langenholdinghausen	Am Altenberg	3		X	X	X	X							1		2006 im FNP als "Mischgebiet" und "Wohnbaufläche" dargestellt.
7.2	Langenholdinghausen	Holdinghauser Str.	n. E.														nicht empfehlenswert, weiterhin im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
7.3	Langenholdinghausen	Am Eibel	0		X	X	X	X							2		2006 im FNP als "Wohnbaufläche" dargestellt.
8.1	Birnenbach	Am Zünchen	1	X		X	X	X	X	X					66		Über die damalige Abgrenzung hinaus 2006 im FNP als "Wohnbaufläche" dargestellt. B-Plan Nr. 372 "Am Zünchen".
9.1	Geisweid	Ruhst	3	X		X	X	X							2		2006 im FNP als "Wohnbaufläche" dargestellt.
11.1	Trupbach	Wolfgang	2	X		X	X	X							2		2006 im FNP in reduzierter Form als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die Fläche wurde zugunsten anderer Flächen reduziert, um den von der Bez Reg Arnsberg ermittelten Bedarf nicht zu überschreiten.
11.2	Trupbach	im Hannesmännchen	0		X	X	X	X	X	X					10		Über die damalige Abgrenzung hinaus 2006 im FNP als "Wohnbaufläche" dargestellt.
11.3	Trupbach	Wickersbacher Weg	0		X	X	X	X	X	X					4		Über die damalige Abgrenzung hinaus 2006 im FNP als "Wohnbaufläche" dargestellt.
12.1	Seebach	Wurmberg FNP	3	X											2		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
12.2	Seebach	Wurmberg GEP	3	X		X	X	X									Im Regionalplan weiterhin als "ASB" dargestellt. 2006 im FNP nicht als "Wohnbaufläche" dargestellt, um den von der Bez Reg Arnsberg ermittelten Bedarf nicht zu überschreiten.
12.3	Seebach	B-Plan Jägerstr.	2	X		X	X	X									Im FNP weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
12.4	Seebach	Jägerstr.	0		X	X	X	X									Im FNP weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.
12.5	Seebach	Am Nöhren (Teilfläche)	1														Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
12.5	Seebach	Am Nöhren, Variante 2 (Gesamt-Gebiet)	3	X		X	X	X									Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche und "Fläche für Wald" dargestellt.
13.1.1	Siegen	Wellersberg Teilfläche 1	1	X		X	X	X							2		Im FNP weiterhin als "Sonderbaufläche" dargestellt.
13.1.2	Siegen	Wellersberg Teilfläche 2	1	X		X	X	X							2		2006 im FNP in erweiterter Form als "Wohnbaufläche" dargestellt.
13.1.3	Siegen	Wellersberg Teilfläche 3	1	X		X	X	X							2		2006 im FNP in erweiterter Form als "Wohnbaufläche" dargestellt.
13.2.1	Siegen	Fischbacher Berg (KEG)	1												1		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Maßnahme in Umsetzung
13.2.2	Siegen	Fischbacher Berg (Stadt)	1	X		X	X	X							1		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche und "Grünfläche" dargestellt.
13.3	Siegen	Witschert	1	X				X	X	X							Nachverdichtung weitgehend abgeschlossen
13.4	Siegen	Maiterweg	1														Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Verkauf durch Liegenschaften ist erfolgt. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt.
13.5	Siegen	Am Eichert/Rothenberg	1	X				X	X	X					40		Maßnahme umgesetzt.
13.6	Siegen	Seebberger/Großenbach	U.e.			X	X	X							2		Keine FNP-Änderung durchgeführt
13.7	Siegen	Hubacher Weg	n. E.														nicht empfehlenswert
14.1	Bürbach	Giersberg Ost	1	X		X	X	X	X	X					280		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
15.1	Volfsberg	Weißdornweg	0	X		X	X	X	X	X							40. FNP-Änderung und B-Plan-Verfahren eingestellt. Aufstellungsbeschlüsse aufzuheben.
16.1	Breitenbach	Bremersingweg	0		X	X	X	X	X	X					10		Im FNP weiterhin als Wohnbaufläche und "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Ergänzungsatzung aufgestellt. Bebauung erfolgt. Anpassung an den FNP steht noch aus.
17.1	Feuersbach	Risenbergr./Dählichen (große Variante)	n. E.					X	X	X					6		Über den im FNP dargestellten Bereich hinaus nicht empfehlenswert
17.3	Feuersbach	Stürbergr./Kirlestr.	n. E.														nicht empfehlenswert
17.4	Feuersbach	Kirlestr.	0	X		X	X	X	X	X					2		in reduzierter Form 2006 im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
18.1	Kaas-Mariensborn	Ober dem Feldgarten	1	X		X	X	X	X	X					60		Wurde im Parallelverfahren zum B-Plan umgesetzt.
19.1	Oberschelden	Siegenberg	0	X		X	X	X	X	X					26		Wurde im Parallelverfahren zum B-Plan umgesetzt.
19.2	Oberschelden	Im Boden	1	X		X	X	X	X	X					82		Wurde 2006 im FNP an die tatsächliche Wohnbebauung des B-Planes angepasst.
19.3	Oberschelden	Vor der Hohler	2			X	X	X	X	X					2		2006 im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
20.1	Gosembach	Am Stein Teil B	2	X		X	X	X	X	X					2		2006 im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
20.2	Gosembach	Teil aus B-Plan "Am Stein Teil B"	0	X		X	X	X	X	X					2		Im FNP weiterhin als "Wohnbaufläche" dargestellt.
20.3	Gosembach	Schrenkerfeld	2	X		X	X	X	X	X					2		2006 im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
20.4	Gosembach	Unterhalb Schrenkerfeld	3	X		X	X	X	X	X					2		2006 nicht in FNP aufgenommen! Auf diese Fläche wurde zugunsten anderer Flächen verzichtet, um den von der Bez Reg Arnsberg ermittelten Bedarf nicht zu überschreiten.
21.1	Niedershelden	Sandhalse	2		X	X	X	X	X	X					50		Durch B-Plan umgesetzt. Im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
21.2	Niedershelden	Hohlsteinstr.	3	X											2		nicht empfehlenswert; Trotzdem im FNP weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.
22.1	Eiserfeld	Richerfeld	n. E.														nicht empfehlenswert
22.2	Eiserfeld	Am Hengsberg	n. E.			X	X	X	X	X					2		nicht empfehlenswert, im FNP weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Grünfläche" dargestellt.
22.3	Eiserfeld	Blumichsopf	3												2		nicht empfehlenswert, im FNP weiterhin als "Fläche für die Landwirtschaft" und "Sondergebiet" dargestellt.
22.4	Eiserfeld	Neue Mitte	ohne			X	X	X	X	X					0		70. Änderung des FNP
22.5	Eiserfeld	Ahlkopf	n. E.														Im FNP weiterhin als "Fläche für die Forstwirtschaft" dargestellt.
23.1	Eisern	Stimmerweg	1			X	X	X	X	X					40		nicht im Abetsprogramm vorgesehen
23.2	Eisern	Auf dem Groben	2	X											2		Im FNP weiterhin als "Wohnbaufläche" dargestellt.

		Handlungsstrategie				Bearbeitungsstatus				WE		
		Priorität	B-Plan	Satzung	FNP-Änderung	FNP-Änderung	B-Plan / Satzung Aufstellungsjahr	B-Plan reuechtung	Satzung reuechtung			Priorität gemäß Anlageplanung § 2
<b>Seit 2001 zusätzlich realisierte Baugebiete/Flächen:</b>												
Schlöbich	Ergs. "Gutenbergrstr."					X	X	-	X	-	16	
Längenholdinghausen	B-Plan Nr. 48 "Am Fuldfeld", 1. Änd.					-	X	X	-	-	8	Anpassung des Baurechts, Umplanung Grünfläche
Dillnhütten	B-Plan "Neuwiese 2. BA"					-	-	-	-	2	-	
Weidenau	Ergs. "Studentisches Wohnen am Campus Nord"					-	X	-	X	-	128	Planungsrecht für Studentenwohnheim
Weidenau	B-Plan Nr. 257 "Am Steigerberg"					-	-	-	-	2	-	79. Änderung des FNP erforderlich
Weidenau	B-Plan Nr. 335 "Süßweg"					-	-	-	-	2	-	52. Änderung des FNP erforderlich
Weidenau	B-Plan Nr. 364 "Vogelhang"					-	X	-	-	1	-	77. Änderung des FNP erforderlich
Weidenau	B-Plan Nr. 358 "Weidenauer Str./Bahnhof Weidenau"					-	X	X	-	-	0	
Siegen	B-Plan Nr. 22 "An den Drei Pfosten / Am Fichtenhang", 2. Änd.					-	-	-	-	2	-	Grundstücke Schließbaum
Siegen	Ergs. "Dr. Ernst-Straße"					X	X	-	X	-	8	
Siegen	B-Plan Nr. 363 "Altensteiner Straße"					-	X	X	-	-	10	
Siegen	B-Plan Nr. 300 "SO Hotel/Wohnen am Kirchweg"					X	X	X	-	-	50	
Siegen	B-Plan Nr. 365 "Hammerhütte"					-	-	-	-	1	-	
Siegen	B-Plan Nr. 297 "Koch's Ecke"					-	X	-	-	1	-	Nachverdichtung
Siegen	B-Plan Nr. 338 "Sieg-Carre"					-	X	X	-	-	12	
Siegen	B-Plan Nr. 370 "Wohnbebauung Ecke Schützenstraße / An den Drei Pfosten", 1. Änd.					-	X	X	-	-	11	
Siegen	B-Plan Nr. 437 "Hirschberger Straße"					-	-	-	-	2	-	Nachverdichtung
Siegen	B-Plan Nr. 438 "Graudenzer Straße"					-	-	-	-	2	-	Umplanung Grünfläche in Bauland
Siegen	B-Plan Nr. 107 "Wallauer Weg", 1. Änd.					-	-	-	-	2	-	
Siegen	B-Plan Nr. 67 "Giersberg Nord", 3. Änd.					-	-	-	-	1	-	Umplanung Grünfläche in Bauland
Siegen	B-Plan Nr. 256 "Giersberg-West", 7. Änd.					-	-	-	-	2	-	Nachverdichtung
Siegen	B-Plan Nr. 440 "Am Börtbach, Rathenaustr."					-	-	-	-	2	-	Nachverdichtung (ehem. Bauhof Fa. Weber)
Siegen	B-Plan Nr. 441 "Auf der Hohenfuhr"					-	-	-	-	2	-	
Siegen	B-Plan Nr. 64 "Radschläfe II", 5. Änd.					-	-	-	-	2	-	
Seelbach	B-Plan Nr. 280 "Am Köpfer"					X	X	X	-	-	10	mit 80. Änderung des FNP
Seelbach	Neufassung Klarstellungsatzung					-	-	-	X	-	0	
Seelbach	B-Plan Nr. 435 "Nelkenweg"					-	-	-	-	-	-	Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB ?
Oberschelden	B-Plan Nr. 409 "Gassengärten"					-	-	-	-	2	-	
Gosenbach	B-Plan Nr. 2a "Am Stein", 6. Änd.					-	X	X	-	-	6	
Gosenbach	B-Plan Nr. 369 "Neue Feld"					-	-	-	-	2	-	
Niederschelden	Ergs. "Bonifaciusweg"					-	-	-	-	2	-	67. Änderung des FNP erforderlich
Niederschelden	B-Plan Nr. 417 "Zwinglistraße"					-	-	-	-	2	-	
Niederschelden	B-Plan Nr. 373 "Am Anger"					-	-	-	-	2	-	
Eiserfeld	B-Plan Nr. 388 "Gilbergstr."					-	-	-	-	2	-	
Eiserfeld	Ergs. "Christinenweg"					-	X	-	X	-	6	
Eiserfeld	Ergs. "Trettenbach"					-	X	-	X	-	4	
Eisern	B-Plan Nr. 376 "Am alten Friedhof Eisern"					-	-	-	-	-	-	Verfahren eingestellt
Eisern	B-Plan Nr. 1 "Gensberg / Seimbach", 7. Änd.					-	-	-	-	2	-	
Börtbach	B-Plan Nr. 436 "Am Wältschen"					-	-	-	-	1	-	
Kaan-Marienborn	B-Plan Nr. 331 "Weißhahle"					-	X	-	-	2	-	
Kaan-Marienborn	B-Plan Nr. 6 "In der Hellenbach", 3. Änd.					-	-	-	-	2	-	
Kaan-Marienborn	Ergs. "Erisamweg"					-	-	-	-	2	-	
Volmsberg	B-Plan Nr. 432 "Am Birkenhof"					-	-	-	-	2	-	
Volmsberg	Ergs. "Rosenhainstr / Eichhörnchenweg"					-	-	-	-	1	-	
Geisweid	B-Plan Nr. 387 "Krause Burg"					-	-	-	-	-	-	Verfahren eingestellt
Geisweid	B-Plan Nr. 340 "Patmos"					X	X	X	-	-	42	
Geisweid	B-Plan Nr. 346 "Geisweider Str. / Brentanostr."					-	-	-	-	-	-	Realisierung nach § 34 BauGB über städtebaulichen Vertrag
										Summe	1111	

0011520661

### Fragebogen zur Aktivierung potenzieller Wohnbauflächen im Stadtgebiet

#### Bitte zurücksenden an:

Universitätsstadt Siegen  
FB 1/1 Stadtentwicklung  
Weidenauer Str. 211-213  
57076 Siegen



#### Bei Rückfragen:

Auskunft: Herr Daschke  
Zimmer: 329  
Telefon: 0271 404-2519  
Telefax: 0271 404-2701  
Zeichen: FB 1 / Das  
E-Mail: t.daschke@siegen.de  
Internet: www.siegen.de

Angaben zu Grundstück und (Mit-)Eigentümer	
Gemarkung:	Flur-/Flurstück:
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Straßenname:	
<input type="text"/>	
Name des Eigentümers:	
<input type="text"/>	
Anzahl der Eigentümer:	Interne ID:
<input type="text"/>	<input type="text"/>

#### Bitte beachten Sie:

Für Mehrfacheigentümer liegt je Grundstück ein gesonderter Fragebogen bei.  
Bei Eigentümergemeinschaften werden alle Anteilseigner angeschrieben. Das Ausfüllen des Fragebogens sollte möglichst in Abstimmung mit den anderen Miteigentümern erfolgen.

#### Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

- Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt!
- Der Fragebogen ist computerlesbar. Damit alle Daten korrekt eingelesen werden, ist es notwendig, dass Sie in deutlichen Blockbuchstaben schreiben sowie einen dunklen Faserschreiber oder Kuli benutzen. Bitte schreiben Sie nicht mit Bleistift!
- Bitte versuchen Sie, möglichst alle Fragen zu beantworten. Sollten Sie jedoch zu einzelnen Fragen keine Auskunft geben wollen, lassen Sie die entsprechenden Felder bitte frei, denn die Befragung ist freiwillig.
- Kreuzen Sie bitte das für Sie Zutreffende innerhalb der Kästchen vor den Antwortvorgaben an. Bei einigen Fragen können Sie mehrere Antworten ankreuzen, darauf wird jeweils gesondert hingewiesen (sonst bitte immer nur ein Kreuzchen machen).
- Wenn Sie Ihre Antwort korrigieren möchten, füllen Sie einfach das richtige Kästchen komplett aus bzw. tragen die richtigen Angaben unterhalb der Antwortfelder ein.

9803520669

#### 1. Haben Sie vor, das oben genannte Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?

ja, in den nächsten ca.  Jahren  nein

#### 2. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennung möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)                               | <input type="checkbox"/> Bevorratung für Nachkommen/Erben     |
| <input type="checkbox"/> Fläche wird als Haus- oder Kleingarten genutzt                                | <input type="checkbox"/> Kein Eigenbedarf für Bebauung        |
| <input type="checkbox"/> Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf)                        | <input type="checkbox"/> Lage/Größe/Zuschnitt des Grundstücks |
| <input type="checkbox"/> Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt                       | <input type="checkbox"/> Grundstück dient der Kapitalanlage   |
| <input type="checkbox"/> Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)                 |   |
| <input type="checkbox"/> Es ist unklar, welche Art der Bebauung auf dem Grundstück möglich ist         |   |
| <input type="checkbox"/> Gewünschte Bebauung scheitert bisher an bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges   |   |

#### 3. Würden Sie ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?

ja  nein

wenn ja:

- Anbieten des Grundstücks über die Kommune (kostenfreies Einstellen der Grundstücksdaten und der Kontaktadresse des Verkäufers auf der Internetseite der Stadt [www.siegen.de](http://www.siegen.de))
- Anbieten des Grundstücks über die Kommune (anonym) (kostenfreies Einstellen der Grundstücksdaten auf [www.siegen.de](http://www.siegen.de), Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer durch die Kommune, Anbieter bleibt anonym)
- Verkauf ausschließlich an die Kommune
- Verkauf ausschließlich an Dritte ohne Unterstützung durch die Kommune
- Verkauf über einen Immobilienmakler

#### 4. Was wäre aus ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt zum Verkauf anzubieten? (Mehrfachnennung möglich)

- Die Kommune berät Sie architektonisch/städtebaulich
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Grundstückverkaufs
- Die Kommune berät Sie zu Fragen des Baurechts
- Sonstiges
- Weiß nicht/keine Meinung

Herzlichen Dank für ihre Bemühungen!

## C - Hinweise und Quellen der Daten für die Strukturanalyse der Stadtteilsteckbriefe

<b>Bevölkerungsentwicklung/ Altenquotient</b>	Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen auf Basis der Daten des Einwohnermelderegisters (Daten von 2000-2016). <b>Berechnung der Diagramme:</b> Basisjahr 2000 = 100 %, Gesamtsumme aktuelles Jahr geteilt durch Gesamteinwohner Basisjahr 2000, Errechnung Altenquotient: Alle Einwohner von 15-64 (Erwerbstätig) geteilt durch Einwohner älter als 65 Jahre
<b>Einwohner nach Altersgruppen</b>	Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen auf Basis der Daten des Einwohnermelderegisters (Daten von 2016). <b>Berechnung der Diagramme:</b> Gesamte Einwohner des Jahres durch die Einwohner der Altersgruppe * 100
<b>Veränderung der Altersstruktur 2000 bis 2016</b>	Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen auf Basis der Daten des Einwohnermelderegisters (Daten von 2000-2016). <b>Berechnung der Diagramme:</b> Prozentualer Anteil je Altersgruppe im Jahr 2016 minus den prozentualen Anteil je Altersgruppe im Jahr 2000
<b>Entwicklung der Bodenrichtwerte 2001 bis 2016</b>	Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Siegen. Bei den Bodenrichtwerten wurden die Angaben für "gute Lagen" herangezogen. Für Dillnhütten wurde kein Diagramm erstellt, da diese Werte nicht vorlagen. Werte der Stadtteile Volnsberg, Breitenbach, Buchen und Meiswinkel gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke. Alle anderen Werte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. <b>Erläuterung Darstellung Diagramm:</b> Im Diagramm sind alle Bodenrichtwerte der Stadtteile (bis auf Dillnhütten) dargestellt (graue Linien). Die linke y-Achse stellt den Indexwert dar, der Wert für "Siegen gesamt" entspricht in jedem Jahr 100 % (Mittelwert aus den Stadtteilen). Die rechte y-Achse stellt den Bodenrichtwert in absoluten Zahlen dar.
<b>Außen- und Binnenwanderung 2009 bis 2017</b>	Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen auf Basis der Daten des Einwohnermelderegisters (Daten vom 01.01.2009 bis 31.09.2017). Quelle: Auswertung aus dem Einwohnerregister Stand 2017-08 Außenwanderung: Wanderungen von Einwohnern mit Hauptwohnsitz in Siegen: Zuzüge / Fortzüge über die Gemeindegrenze Binnenwanderung: Binnenzuzüge / Binnenfortzüge innerhalb des Stadtgebiets mit Ziel / Quelle jeweiliger Stadtteil einschließlich Wanderungen innerhalb des Stadtteils!
<b>Gebäude mit jüngstem Bewohner über 75 Jahre</b>	Quelle: Statistikstelle der Stadt Siegen auf Basis der Daten des Einwohnermelderegisters (Daten von 2000-2016).
<b>Datengrundlage für kartographische Darstellungen</b>	Quelle: Stadt Siegen Abteilung 4/2 - Vermessung/Geoinformation
<b>Infrastrukturdaten der Stadtteile</b>	Quellen: Kindertagesstätten, Grundschulen: Stadt Siegen Abteilung Vermessung/ Geoinformation (Stand: März 2017) Nahversorgung: Einzelhandelskonzept 2013 (eigenes Datenupdate: September 2017) Allgemeinmediziner: KVWL (Kassenärztliche Vereinigung Westfalen Lippe) (Stand: März 2017) Apotheken: Apothekerkammer Westfalen-Lippe (Stand: März 2017)
<b>Stadtteilbewertung</b>	Quelle: Wohnungsmarktkonzept 2014
<b>Wohnbauflächenpotenziale</b>	Quelle: eigene Erhebung 2013-2017



[www.siegen.de/baulandkonzept](http://www.siegen.de/baulandkonzept)

[www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen](https://www.facebook.com/universitaetsstadt.siegen)

[www.twitter.com/stadt\\_siegen](https://www.twitter.com/stadt_siegen)