

Kooperative Baulandentwicklung

„Wellersberg“



Begehung der Entwicklungsfläche

Ergebnisdokumentation
der Ortsbegehung am Wellersberg
am 30. September 2025

Impressum

Herausgeberin	Stadt Siegen
	NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Bearbeitung	plan-lokal PartmbB, Dortmund
Bildnachweis	Lisa Elfering, plan-lokal

Inhalt der Dokumentation

1	Einführung und Information	6
2	Thematische Zusammenfassung der Fragen und Anmerkungen	8
3	Verabschiedung und Ausblick	11
4	Impressionen aus der Ortsbegehung	12

Ablauf der Ortsbegehung mit Themenschwerpunkten der Stationen

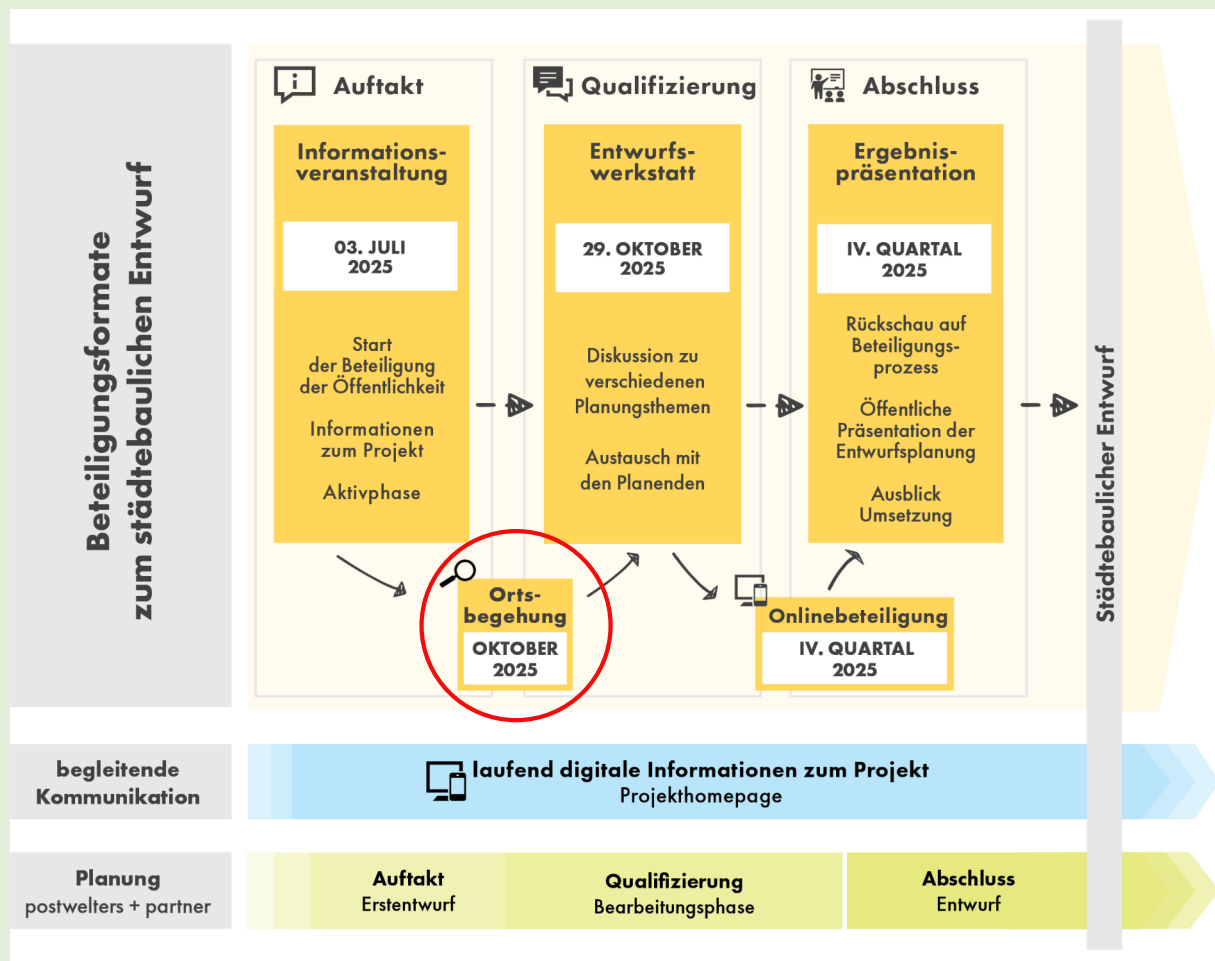
Gruppe 1

17:30	Begrüßung & kurze Einführung in das Projekt
17:35	Station 1: Blick auf das Gebiet Ost
17:45	Station 2: Eingang in das Quartier West und dessen Erschließung
17:55	Station 3: Bauliche Strukturen des Wohngebiets
18:05	Station 4: Übergang in den Naturraum und Entwicklung des Stadtparks
18:20	Verabschiedung

Gruppe 2

17:30	Begrüßung & kurze Einführung in das Projekt
17:40	Station 2: Eingang in das Quartier West und dessen Erschließung
17:50	Station 3: Bauliche Strukturen des Wohngebiets
18:00	Station 4: Übergang in den Naturraum und Entwicklung des Stadtparks
18:15	Station 1: Blick auf das Gebiet Ost
18:20	Verabschiedung

Planungsbegleitender Partizipationsprozess zum städtebaulichen Entwurf





1 Einführung und Information

Die Stadt Siegen entwickelt das rund 18 Hektar große ehemalige Munitionsdepot auf dem Wellersberg als Antwort auf den hohen Druck auf dem Siegener Wohnungsmarkt. Auf dem Wellersberg entsteht in den kommenden Jahren in Innenstadt-Nähe ein lebendiges, durchmisches Quartier mit etwa 225 Wohneinheiten, das durch attraktive Grün- und Freiflächen zur Naherholung ergänzt wird. Auf der Grundlage eines Rahmenplans sowie der Erarbeitung vorbereitender Gutachten hat der Rat der Stadt Siegen die Landesentwicklungsgesellschaft NRW.URBAN mit der Gebietsentwicklung beauftragt. NRW.URBAN ist im Rahmen des Projektes treuhänderisch für die Stadt Siegen tätig. Das Büro postwelters + partner qualifiziert den Rahmenplan des Gebietes im Auftrag der Stadt Siegen in den kommen-

den Monaten zu einem städtebaulichen Entwurf weiter.

Eine aktive Mitwirkung aller Interessierten bei der Ausgestaltung der Planungen ist explizit gewünscht. Ein mehrphasiger Partizipationsprozess begleitet die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Gestaltet wird der dialogorientierte Informations- und Beteiligungsprozess durch das Dortmunder Büro plan-lokal.

Den Auftakt der Beteiligung markierte am 3. Juli 2025 eine öffentliche Veranstaltung in der Siegerlandhalle. Rund einhundert Interessierte folgten der Einladung, um sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren sowie eigene Hinweise, Anregungen und Wünsche für die Entwicklung am Wellersberg mitzuteilen. Auf

Grundlage der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung überarbeiten die Planenden von postwelters + partner derzeit ihren Entwurf.

In einem nächsten Beteiligungsschritt wurde nun der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, die zum Teil seit vielen Jahrzehnten nicht öffentliche Fläche gemeinsam mit den Planenden zu begehen. Mitarbeitende der Stadt Siegen und von postwelters + partner erläuterten die geplanten Entwicklungen auf der Fläche und standen für Rückfragen bereit.

Stadtbaurat Henrik Schumann begrüßte die Teilnehmenden am Treffpunkt auf dem Wanderparkplatz am Wellersberg. Nach einer kurzen Einführung in die Projekthintergründe und den aktuellen Sachstand erläuterte Moderator Thomas Scholle den Ablauf der Begehung.

Die Teilnehmenden wurden in zwei Gruppen eingeteilt, die die 4 Stationen zu verschiedenen Themenschwerpunkten der Entwicklung in unterschiedlichen Reihenfolgen abliefen. Die verschiedenen Diskussionen an den Stationen und Anmerkungen der Teilnehmenden zu den Planungen sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.



2. Thematische Zusammenfassung der Fragen und Anmerkungen

Verkehr

Sind die einzelnen Wohneinheiten anfahrbar?

- Der aktuelle Planungsstand sieht vor, dass die Wohneinheiten zum Be- und Entladen der Fahrzeuge angefahren werden können.

Wie ist das Parken im Quartier geplant?

- Es soll nicht im Straßenraum geparkt werden. Hierfür sind Quartiersgaragen vorgesehen.

Sind private Garagen am Haus denkbar?

- Aktuell sind diese nicht geplant, aber weiterhin Teil der politischen Diskussion.

Ist die Quartiersgarage explizit für Bewohnerinnen und Bewohner?

- Ja, aber sie wird voraussichtlich öffentlich befahrbar sein (Besuchsverkehr).

Wird die Quartiersgarage von der Stadt gebaut?

- Voraussichtlich wird sie von der städtischen Entwicklungsgesellschaft gebaut.

Wird es Stellplatzgebühren geben in den Quartiersgaragen?

- Die genaue Ausgestaltung ist noch offen. Denkbar ist ein einmaliger Erwerb der Parkfläche oder eine monatliche Miete.

Ist die Quartiersgarage ober- oder unterirdisch geplant?

- Sie ist oberirdisch geplant.

Bei der alten Planung gab es eine Ringerschließung, wo ein Bus fahren sollte, wie sieht das in der neuen Planung aus?

- Der Bus soll das Quartier anfahren, aber die Lage der Haltestelle(n) und der

erforderlichen Buswende müssen im weiteren Prozess geklärt werden.

Wo parken die Personen, die sonst auf dem Wanderparkplatz geparkt hätten?

- Der Wanderparkplatz soll weiter nördlich verlagert werden, damit er näher am Naherholungsgebiet liegt.

Versorgung

Sind auch Einzelhandelsgeschäfte geplant?

- Keine Supermärkte oder Discounter, aber Bäcker, Café oder Kiosk sind denkbar.

Art und Maß der Bebauung

Wie viele Wohneinheiten werden geplant?

- Es werden zurzeit 225 Wohneinheiten geplant.

Bleiben die Wohneinheiten auf diesem Höhenniveau?

- Die Planung orientiert sich weitgehend am Terrain. Abtragungen und Aufschüttungen wird es aber in kleinem Rahmen geben.

Handelt es sich um Erbpachtgrundstücke?

- Es gibt einen Grundsatzbeschluss der Stadt Siegen. Mehrfamilienhäuser sollen in Erbpacht vergeben werden, ebenso wie bei einem noch festzulegenden Anteil der EFH (laut Grundsatzbeschluss)

Wie sind die Gebäudehöhen geplant?

- Bei Mehrfamilienhäusern sind überwiegend 3 Geschosse und in Einzelfällen auch mal 4 Geschosse, bei Einfamilienhäusern sind

maximal 2 Geschosse geplant. Je nach Lage sind unterschiedliche Höhen vorgesehen. Beispielsweise sieht die Planung vor, dass bei Einfahrt in das Quartier höher gebaut wird als an den Wohnhöfen

Planungsprozess

Ist der vorgestellte Planungsstand der, der auch im Internet einsehbar ist?

- Gegebenenfalls ist im Internet noch der alte Rahmenplan zu sehen. Die aktuelle Planung ist die Weiterentwicklung des Rahmenplans von postwelters + partner.

Wie läuft der Planungsprozess, wo können Bürgerinnen und Bürger mitentscheiden?

- Manche Themen sind offen, andere bereits fix. Aber es ist nicht alles schwarz und weiß. Es muss auf die Fachgutachten gewartet werden. Daraufhin können sich nochmal ein paar Planungsinhalte ändern. Wer Interesse an der Mitgestaltung hat, ist insbesondere zur Entwurfswerkstatt am 29. Oktober eingeladen.

Wie lange wird der ganze Prozess dauern?

- Ein voraussichtlicher Zeitplan ist der Projektwebseite zu entnehmen (<https://www.siegen-wellersberg.de/>). In Konkretisierung dessen wurde wie folgt erläutert: Man ist positiv gestimmt, dass der Hochbau in etwa 5 Jahren starten kann, nachdem der Straßenbau nebst Herstellung der Ver- und Entsorgung, der Grünflächen und Infrastrukturen (u.a. der Quartiersgaragen) erfolgt ist. Da aber viele verschiedene Abhängigkeiten im Prozess bestehen (bspw. Artenschutzprüfung), kann keine genaue Prognose getroffen werden. Je detaillierter die Planungen werden, desto detaillierter wird auch der Zeitplan werden.

Erholung und Grün

Was kann vom Baumbestand stehen bleiben?

- Wertvoller alter Baumbestand, der die Fläche einrahmt, soll größtmöglich erhalten bleiben. Die Wohnhöfe werden neu bepflanzt.

Werden Wohngebiet und Naherholungsgebiet getrennt?

- Ja, aber es ist nicht ausgeschlossen, dass Wegeverbindungen, z. B. über die Quartiersgarage in der Hanglage, über das Wohngebiet in den Naherholungsbereich hinein entstehen.

Wird der gesamte nördliche Teil zum Stadtpark?

- Nein, der Übergang zwischen Quartier und Stadtpark soll gestaltet werden und intensiver nutzbar sein. Der nördlichste Teil der Entwicklungsfläche soll den Übergang zur Landschaft darstellen und eher punktuell verändert werden.

Sonstiges

Was sind die Preise pro m²?

- Die Preise sind aktuell noch nicht abschätzbar. Grundsätzlich orientiert sich die Stadt Siegen beim Verkauf städtischer Flächen am Bodenrichtwert. Der wird in den nächsten Jahren vermutlich steigen. Die Stadt wird die Fläche von der BimA zum Verkehrswert kaufen.

Was passiert mit dem Bereich der Brachen?

- Dieser Teil wird geräumt.

Warum wird nicht noch mehr erschlossen?

- Die Anzahl der Wohneinheiten soll bei den angestrebten bleiben. Hier spielen mehrere Gründe rein, u. a. die Kapazität der

Erschließungsstraßen.

Wie ist die Heizsituation geplant, soll es ein Nahwärmenetz geben?

- Dies ist noch nicht geklärt. Es wird aber in jeden Fall eine regenerative Lösung sein. Zentrale Lösungen wären am günstigsten.

Frage an die Teilnehmenden, warum sie an der Begehung teilgenommen haben und was sie den Verantwortlichen mit auf den Weg geben möchten:

- Der Teil vom Sportplatz der nicht zugewachsen ist, wird regelmäßig von Hobbykickenden bespielt. Einen Ersatz zu schaffen wäre wichtig.
- Viele Teilnehmende zeigen großes Interesse an Wohneigentum in Siegen. Die Entwicklung am Wellersberg wird als große Chance gesehen.
- Es sollte unbedingt Wohnraum entstehen, der auch für „Normalverdienende“ erschwinglich ist.
- Die Planungen sollten auch für die Menschen, die jetzt schon am Wellersberg leben einen Mehrwert bieten. Es gibt beispielsweise keinen Bäcker. Das wäre ein großer Mehrwert.
- Gemeinsame „TGA-Planung“ als echter Mehrwert für das neue Gebiet. Man könnte über gemeinsame PV-Anlagen nachdenken.

3 Verabschiedung und Ausblick

Zum Abschluss der Ortsbegehung bedankten sich die Mitarbeitenden der Stadt Siegen sowie der Moderator Thomas Scholle bei allen Anwesenden für ihre Teilnahme und die konstruktiven Fragen und Anregungen.

Am 29. Oktober findet die Entwurfswerkstatt statt, bei der alle Interessierten herzlich eingeladen sind, sich weiter aktiv in die Planungen einzubringen.

Alle aktuellen Informationen werden auf der Projektwebsite veröffentlicht:

<https://www.siegen-wellersberg.de/>

Die Stadt Siegen freut sich darauf, den Prozess gemeinsam mit allen Interessierten im Dialog fortzusetzen.



2 Impressionen der Ortsbegehung

