

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Emken

Siegen,

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Bauausschuss

29.11.2023

Kurzbezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 15 „Die Herrenwiesen“ – 5. Änderung
hier: Konzeptionsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Die Herrenwiesen“ weiter vorzubereiten.

Sachverhalt / Begründung:

Seit Oktober 2022 betreibt die Firma „Bike-Werk GmbH“ in der ehemaligen Bauking-Filiale in der Eiserfelder Straße 236 ein Fahrrad Einzelhandelsgeschäft „House of Bikes“ auf ca. 1.300 m² (siehe Anlage 1). Neben Ausstellungs-, Verkaufs- und Werkstattflächen bietet der auf E-Bikes spezialisierte Fahrradstützpunkt eine Kunden- bzw. Service-Lounge. Diese genehmigte und genutzte Lounge soll nunmehr zu einer Fit-Food-Lounge weiterentwickelt und durch einen kleinen Außenbereich ergänzt werden (siehe Anlage 2). Vorgesehen ist der Verkauf von gesundheitsfördernden Getränken und Snacks, größtenteils veganen Speisen, was sich an den Bedürfnissen von Freizeitsportlern orientiert. Es ist ausdrücklich keine gastronomische Nutzung vorgesehen, die in Konkurrenz zu Imbissen oder Cafés in der Umgebung treten soll. Hauptnutzer sollen die Fahrradfahrenden sein, die den Standort bereits jetzt als Ausgangs- oder Endpunkt des Siegtalradweges nutzen.

Die Lounge soll während, aber auch unabhängig von den Öffnungszeiten des Fahrradgeschäftsbetreibenden werden, dies allerdings nur während der Sommermonate. Damit möchte der Geschäftsführer die bereits bestehende Nachfrage der Freizeitsportler entlang des Siegtalradweges bedienen und ein Fit-Food-Angebot bereitstellen. Räumlich soll dabei der bereits genutzte Bereich im Inneren größtenteils bestehen bleiben und durch einen kleinen Außenbereich von ca. 30 – 40 m² ergänzt werden (siehe Anlage 2).

Die geplante Nutzung ist mit dem aktuellen Planungsrecht, dem hier relevanten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Die Herrenwiesen“ und explizit seiner 4. Änderung, nicht vereinbar. Die Änderung erfolgte im Jahr 1992 mit dem Hintergrund der zunehmenden Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten. Die Festsetzungen wurden anhand des

damals gültigem Einzelhandelskonzepts und dessen Sortimentsliste angepasst und darauf aufbauend in der Änderung der Verkauf von (jeglichen) Nahrungs- und Genussmitteln ausgeschlossen. Gleichwohl wurde dem damaligen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter (erweiterter) Bestandschutz gewährt.

Im Hinblick auf das aktuelle Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) 2022 der Stadt Siegen sind die Sortimente „Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör“ als „nicht zentrenrelevant“ und die Nahrungs- und Genussmittel als „nahversorgungsrelevant“ einzustufen.

Aufgrund des kleinflächigen, zielgruppenspezifischen Angebots ist davon auszugehen, dass die Angebotserweiterung durch die Schaffung eines von den Öffnungszeiten des Fahrradgeschäftes unabhängigen Verkaufsbereichs keine (negativen) städtebaulichen oder einzelhandelsrelevanten Auswirkungen haben werden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird dies gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen sein. Auch muss die Nutzung dem gesetzlichen Rahmen des Ladenöffnungsgesetzes NRW entsprechen. Bauliche Änderungen am Gebäude oder in der Erschließung sind nicht vorgesehen.

Die Fit-Food-Lounge kann aufgrund seiner Lage zwischen der Innenstadt und Eiserfeld sowie am stark frequentierten „Siegtalradweg“ eine sinnvolle Attraktivierung für Radfahrende darstellen. Es ist anzunehmen, dass das kleinräumige Angebot von ca. 150 m² Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln dabei keine Konkurrenz zu ortsansässigen gastronomischen Angeboten im weiteren Einzugsbereich darstellt. Auch (negative) Auswirkungen auf das Zentrum Eiserfeld oder der Innenstadt werden soweit nicht erwartet.

Das Planverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf Kosten des Vorhabenträgers mit einem externen Planungsbüro durchgeführt werden. Im Nachgang zum vorliegenden Beschluss wird eine Planungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objektbezogene Einzahlungen	Abstimmung mit dem Kämmerer <input type="checkbox"/> ist erfolgt. <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen.
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode Sachkonto
----------------------------------------	------------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------------------------

Klimaschutz

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

Im Auftrag

gez.

Krippendorf
 Abteilungsleiterin 4/5

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig.

Anlage(n):

1. [VL 1607 2023 Übersicht](#)
2. [VL 1607 2023 Anlage 2 - Konzept Fit-Food-Lounge](#)