

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herr Stahl, Frau Delzeit

Siegen, 02.08.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>24.08.2022</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>31.08.2022</b>
<b>Rat</b>	<b>14.09.2022</b>

Kurzbezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Mitte;**

**hier:**

- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" und die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Mitte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Basis der vorgelegten Konzeption weiter vorzubereiten und zu gegebener Zeit durchzuführen.

Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung des Gartencenters Kremer.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden durch die "Wallhausenstraße" und den angrenzenden Parkplatz des IKEA Standortes Siegen und im Westen durch angrenzende Flächen, auf denen sich Regenwasserrückhaltebecken befinden, begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,7 ha in der Gemarkung Siegen, Flur 13, Flurstücke 354, 355, 356, 375, 445, 447, 449, 451, 453, 454 und 471 (siehe Anlage 1). Der Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ca. 2,06 ha groß und umfasst zusätzlich zu den genannten Flurstücken des Bebauungsplanes die Flurstücke 351 und 373 (jeweils teilweise), jedoch nicht die Flurstücke 445, 447 und 454 (siehe Anlage 2).

**Sachverhalt / Begründung:****Ziel und Zweck der Planung**

Die Planung verfolgt das Ziel, die Ansiedlung eines Gartencenters mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Planungsgebiet zu ermöglichen. Auf Grundlage des aktuellen Flächennutzungsplanes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 298 (1. Änderung) ist dieses Vorhaben unzulässig. Aus dem aktuell fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept Siegen (EHEK, März 2022) ist eine deutliche Unterversorgung im Bereich Pflanzen / Garten konstatiert worden, welche durch die Ansiedlung kompensiert werden soll. Die im o.g. Bebauungsplan festgesetzte Gewerbefläche soll dafür in eine Sonderbaufläche für einen Gartenfachmarkt umgewandelt werden.

**Bisheriges Verfahren / Hintergrund**

In der Sitzung des Bauausschusses vom 09.11.2021 wurde bereits der Konzeptionsbeschluss gefasst:

Der Bauausschuss des Rates der Stadt Siegen hat beschlossen:

1. die Umwandlung einer Gewerbefläche für die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes am Heidenberg anhand der dargelegten Konzeption,
2. die Aufstellung eines Bebauungsplanes als externes Planverfahren auf Kosten des Unternehmens vorzubereiten.

Auf die dazugehörige Vorlage (vgl. VL 562/2021) wird inhaltlich Bezug genommen: Dort wurde die Historie des Standorts, das aktuell gültige Baurecht sowie die Leitlinien des Projekts erläutert. Da sich die Planung zwischenzeitlich insoweit konkretisiert und qualifiziert hat, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorbereitet und in Kürze durchgeführt werden kann, soll nunmehr der formelle Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung gefasst werden.

Die dafür notwendigen Planzeichnungen der Geltungsbereiche finden sich in der Anlage 1 (Geltungsbereich des Bebauungsplans) und Anlage 2 (Geltungsbereich der 108. FNP-Änderung). Darüber hinaus liegen mittlerweile ein städtebauliches Konzept (siehe Anlagen 3 und 4) sowie erste Erkenntnisse zu von Fachthemen vor, deren Inhalte im weiteren Verlauf vorgestellt werden.

**Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Arrondierung und Wiedernutzung einer Brachfläche im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Heidenberg vor. Die vorgesehene Fläche ist bereits durch die Wallhausenstraße erschlossen, zu großen Teilen eben und fällt Richtung Süden leicht ab. Die im Gewerbegebiet/Sondergebiet Heidenberg vorhandenen Gebäude sind nahezu alle großvolumig, wobei das nächstliegende Gebäude (IKEA) den größten Baukörper darstellt. Das geplante Bauvorhaben passt in diese städtebauliche Struktur ein. Darüber hinaus sind funktionale und nutzungsbedingte Synergien zu erwarten. Gleichzeitig bildet das geplante Gartencenter das Entrée in das neue „Sondergebiet“ und ist aufgrund der exponierten Lage adressbildend.

Der Einfahrts- und auch Eingangsbereich sind nach Norden in Richtung IKEA zur Erschließungsstraße hin ausgerichtet. Von hier aus erfolgt auch die Anlieferung des Gartencenters. Dem Gebäude vorgelagert wird der Stellplatz als „PARK-Platz“ konzipiert. Große Bäume, Naturgartenstauden und Gräser und eine Vielzahl an Blumenzwiebeln sollen ganzjährig das grüne Aushängeschild des Naturgartencenters ausmachen und die Gestaltung der Stellplatzfläche prägen. Die geplante eingegrünte Stellplatzgestaltung soll im Weiteren mit der nach der Landesbauordnung geforderten PV-Pflicht bei gewerblichen Parkplätzen zusammengeführt werden, so dass Teile des Parkplatzes mit PV-Anlagen versehen und überdacht werden und gleichzeitig begrünte Bereiche vorgesehen werden können.

Der „PARK-Platz“ bilden damit den Auftakt zu der südlich angrenzenden Bebauung in Form von transparenten Gewächshäusern mit zentralem Entrée. Im Süden der Bebauung schließen sich Flächen für die Baumschule an. Gemeinsam mit der transparenten „Gewächshausarchitektur“ und den Baumschulflächen fügt sich die geplante neue Nutzung und Bebauung in das Stadtbild insbesondere hinsichtlich der Fernwirkung ein.

### **Naturcampus-Konzept**

Der Vorhabenträger stellt jedes seiner Naturgartencenter-Standorte unter ein anderes, individuelles Thema. An dem hiesigen Standort soll der „Naturcampus Siegen“ zu einem Begegnungsort für Mensch und Natur werden und somit auch ein „grünes“ Ausflugsziel. Gleichzeitig soll der Naturcampus nachhaltige Inhalte vermitteln und attraktiv darstellen sowie die biologische Vielfalt und das ökologische Bewusstsein fördern. Zum Beispiel werden die Themen „Urbane Gärten“ insbesondere für die jüngere Generation oder der Garten als Ort der Ruhe und Besinnung für die ältere Generation aufgegriffen.

### **Sortiment**

Das breite und tiefe Sortiment wird von insgesamt rund 250 Gärtnereien in Deutschland (Schwerpunkt) sowie Holland, Italien und Dänemark produziert. Das Sortiment teilt sich in saisonale Beet- und Balkonpflanzen, winterharte Stauden, Gehölze, Sträucher und Bäume, Obstgehölze, Kräuter- und Gemüsepflanzen für den Außenbereich sowie Blüh-, Grünpflanzen, Orchideen sowie Kakteen und Sukkulenten für den Innenbereich auf.

Die Pflanzen werden je nach Saison drei- bis fünfmal die Woche bestellt und fast täglich frisch angeliefert. Dabei werden die Pflanzen zuvor von den Gärtnern in Deutschland (Niederrhein) und Holland (Aalsmeer) gesammelt, so dass die Transportwege so kurz wie möglich und die LKW-Kontakte am Gartencenter minimiert werden. Der Transport wird überwiegend in ökologisch nachhaltigen Mehrwegtrays vorgenommen. Die Kulturtöpfe der Pflanzen bestehen fast ausschließlich aus recycelten Kunststoffen.

Das Pflanzensortiment wird durch ein umfangreiches Sortiment an Gartenzubehörartikeln rund um die Pflanze abgerundet: Im Schwerpunkt sind dies torffreie Erden, organische Dünger und natürliche Pflanzenstärkungsmittel, biologische Pflanzenschutzprodukte, Gefäße aus recycelten Materialien sowie handgeschmiedete Gartengeräte und Markenprodukte im Gartenzubehörbereich. Neben Pflanzen und Gartenzubehör ergänzen die vor Ort produzierten floristischen Werkstücke (Pflanzschalen, Gestecke und Sträuße aus regionalen, saisonalen und fairen Blumen) sowie Dekorationsartikel das umfangreiche Sortiment für alle Hobbygärtner, Gartenprofis und Pflanzenliebhaber. Die Besonderheit des Qualitätssortiments be-

steht weiterhin darin, dass das Sortiment mit den Jahreszeiten wechselt – die Veränderungen werden von der Natur vorgegeben und kein Monat gleicht dem anderen. Insgesamt wechselt rund 80% des gesamten Sortiments innerhalb eines Jahres.

### Gastronomie

Die Gastronomie ist ein wichtiger Bestandteil des Gartencenters, welches sich insbesondere als Begegnungs-, Lernort und Ausflugsziel versteht. In dem selbst betriebenen Gartencafé wird alles frisch zubereitet: regionale und saisonale Zutaten bestimmen das Angebot, das sich auf Frühstück, selbstgebackenen Kuchen und Torten sowie Snacks beschränkt. Die Panorama-Lage mit Dachterrasse und Gartenatmosphäre und dem Fernblick machen die Besonderheit des Standorts aus.

### Öffnungszeiten

Das Gartencenter hat Montag bis Samstag von 9-19 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 11 bis 16 Uhr mit eingeschränktem Sortiment geöffnet. Das Gartencafé wird geringfügig abweichende Öffnungszeiten anbieten.

### Personal und Fachkräfte

Ein Team von 70 Mitarbeitenden wird in dem Gartenfachmarkt beschäftigt sein, wovon 60 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sein werden. Insgesamt werden sieben Ausbildungsplätze in den Berufen Einzelhandel, Gartenbau, Floristik, Visuelles Marketing, Gastronomie und Logistik angeboten.

### Nachhaltigkeit

Der Aspekt der Nachhaltigkeit, welcher der Nutzungskonzeption des Gartencenters bzw. „Naturcampus“ zugrunde liegt, soll sich auch in der städtebaulichen, architektonischen und bautechnischen Konzeption wiederfinden. Zentrale Bestandteile des Nachhaltigkeitskonzepts am Standort sind die Verwendung natürlicher und regionaler Baustoffe (Holz sowie recycelte Materialien), die Regenwassernutzung für eine wassersparende Ebbe- und Flutbewässerungsanlage, die Nutzung von Geothermie, die Isolierverglasung aller thermischen Bereiche, Photovoltaikanlagen, eine umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung, nachhaltige Schaugartenanlagen, eine Urban-Gardening Ausstellungs- und Mitmachfläche sowie mehrere E-Ladesäulen für Kunden und Mitarbeitende. Der Stellplatz wird als „PARK-Platz“ konzipiert und mit großen Bäumen, Naturgartenstauden und Gräsern und einer Vielzahl an Blumenwiebeln bepflanzt sein.

### Planerische Aspekt

#### Art der baulichen Nutzung

Da das Vorhaben einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen darstellt, wird ein entsprechendes Sondergebiet im Sinne des §§ 11 Abs. 3 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Das Sondergebiet umfasst die Einschränkung des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortiments auf ein Randsortiment, welches dauerhaft maximal 10 % der Verkaufsfläche einnehmen darf. Damit wird dem Ziel 6.5-5 des Landesentwicklungsplans LEP NRW entsprochen: „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und fest-

gesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“

Gleichzeitig findet der Leitsatz III des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes Anwendung: „Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens (beziehungsweise auf max. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu begrenzen – eine ausdifferenzierte Begrenzung der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher städtebaulicher Auswirkungen und der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.“

Ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten wird derzeit erstellt.

#### Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll über die nördlich gelegene „Wallhausenstraße“ erfolgen, welche das Plangebiet an den Autobahnzubringer B 62 anbindet. Die innere Erschließung wird durch die private Wegeführung innerhalb des Sondergebietes sichergestellt. Zusätzliche Flächen für den Verkehr sind nicht vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden vom Ingenieurbüro BrilonBondzioWeiser untersucht und bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben die allgemeine Verkehrssituation in seinem Umfeld nicht beeinträchtigen wird und die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Es wird festgestellt, dass die nächstgelegenen Knotenpunkte im Prognosefall auch in den Spitzenstunden mindestens eine befriedigende Qualität des Verkehrsaufkommens (QSV C) ergeben. Es wird außerdem die Anlage eines Linksabbiegestreifens auf der Wallhausenstraße für die Zufahrt zum Plangebiet empfohlen.

#### Umwelt

Zusammenfassend wird im Entwurf des Umweltberichts deutlich, dass von der Aufstellung des B-Planes in Verbindung mit der 108. FNP-Änderung keine relevanten bzw. erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstigen Sachgüter zu erwarten sind. Des Weiteren werden nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I (ASP I) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersuchten planungsrelevanten Arten ersichtlich. Eine vertiefende Untersuchung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht erforderlich.

**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 checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kostenträger/ Investitionscode
				Sachkonto

**Klimaschutz**

Klimarelevanz	Veränderungen CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Der Aufstellungsbeschluss als solches weist zunächst keine Klimarelevanz auf. Mit der Fassung des Beschlusses wird die Umnutzung einer gewerblich-industriell genutzten Brachfläche zu einer Fläche Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ Einzelhandel vorbereitet.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b> Mit der Neuentwicklung des Geländes wird eine derzeit untergenutzte bzw. einer Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Zuge des Vorhabens soll auf eine ökologisch angepasste Bauweise und energieeffizientes Bauen Wert gelegt werden (Fassadenbegrünung, PV-Anlage). Das Grundstück ist des Weiteren sehr gut an den über- und innerörtlichen Verkehr angeschlossen.			

In Auftrag

gez.

André Schmidt  
 Dezernent

Die Verwaltungsvorlage wurde im Rahmen eines Workflows durch die beteiligten Adressaten digital verifiziert und weitergegeben und ist ohne Unterschrift gültig.

**Anlage:**

- Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“
- Anlage 2 – Geltungsbereich 108. FNP-Änderung
- Anlage 3 – Städtebauliches Konzept
- Anlage 4 – Schwarzplan / Umgebungsplan