

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: 4/5-2 Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Stahl

Siegen, 21.06.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

**Rat** **23.06.2021**

Kurzbezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 458 "Sondergebiet Einzelhandel Eiserfelder Straße" und 107. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

- die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458 "Sondergebiet Einzelhandel Eiserfelder Straße" und die damit verbundene 107. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

### Sachverhalt/Begründung:

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sind identisch und liegen im Stadtteil Siegen, Flur 48. Sie haben jeweils eine Größe von ca. 4,28 ha und werden folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der Industriehalle der „Flender GmbH und Co. KG“,
- im Osten von der Eiserfelder Straße,
- im Süden vom „Metro Markt Siegen“ und
- im Westen von der Industriehalle der „Flender GmbH und Co. KG“ (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Siegen, Flur 48: Flurstücke 94, 95, 551, 552, 596, 607, 609, 610, 611, 655.

## Planungsziel

Konkretes Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 458 ist die Umsetzung der Ziele des vom Rat der Stadt Siegen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) und der planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW).

## Historie und aktuelles Planungsrecht

Das Gebiet Rinsenau ist mit rund 46 ha das größte zusammenhängende Industrie- und Gewerbegebiet im Stadtgebiet Siegen. Hinsichtlich seiner Nutzung liegt der Schwerpunkt im produzierenden Bereich. Der Standort liegt im Spannungsfeld zwischen dem im Einzelhandelskonzept (EHEK) definierten „A-Zentrum“ Siegen-Mitte und dem „C-Zentrum“ Siegen-Eiserfeld. Es bestehen seit Jahren Bestrebungen durch Grundstückseigentümer, gebietsuntypische Nutzungen anzusiedeln, welche das Gebiet einem starken Veränderungsdruck aussetzen würden. Die Ansiedlung solcher Betriebe an diesem, nicht integrierten Standort, würde insbesondere zu negativen Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Siegen, wie die Stärkung der vorhandenen städtischen Zentren, führen.

### BPlan Nr. 271 „Gewerbe- und Industriegebiet Rinsenau - Teil A“

Um dieser negativen Entwicklung entgegenzutreten, wurde bereits im Jahr 2000 der Bebauungsplan Nr. 271 „Gewerbe- und Industriegebiet Rinsenau - Teil A“ beschlossen, dessen Ziel u.a. der Schutz des Industriegebietes vor unerwünschter Agglomeration von Einzelhandelsbetriebs an diesem nicht integrierten Standort ist. Trotz der für den gesamten Geltungsbereich festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Glg - gegliedertes Industriegebiet - wurde für einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Wertkauf) Bestandsschutz gewährt und dieser nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan abgesichert. Es wurde weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt, dass „Änderungen und Erweiterungen der Betriebes gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig sind, wenn der Nutzungszweck der Änderung und Erweiterung der vorhandenen Nutzung entspricht und diese eine Geschossfläche von 14.900 m<sup>2</sup> einschließlich des Bestandes sowie einer Verkaufsfläche einschließlich der im Gebäude und im Freien vorhandenen Fläche von 11.400 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.“

Der Standort ist im Regionalplan als „Bereich für die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen als „Industriegebiet (GI)“ gekennzeichnet und dargestellt. Der Standort befindet sich des Weiteren außerhalb des „Zentralen Versorgungsbereiches“ in einem Industriegebiet. Aufgrund seines Sortiments ist der Wertkauf als SB-Warenhaus, d.h. als großflächiger Einzelhandel, einzustufen. Der Wertkauf wird mittlerweile als „REAL-Markt“ betrieben Innerhalb eines Industriegebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Ziele des EHEK und des LEP NRW sind folgende:

### Aussagen des EHEK

Zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte sind im EHEK insbesondere die Stärkung der Zentren und der zentralen Versorgungsbereiche als übergeordnetes, gesamtstädtisches Entwicklungsziel formuliert. Das Entwicklungsziel für den Standort des Real-Marktes wird folgendermaßen beschrieben: „Aufgrund der solitären Lage dieser Standorte sowie der eindeutigen Vorprägung durch überwiegend zentrenrelevante [...] bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Standortbereich Real [...]) wird keine funktionale Weiterentwicklung dieser Standortbe-

reiche und insbesondere keine Ausweitung der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche empfohlen. (EHEK 2013, S. 145).“

#### Ziele des LEP NRW

Gem. Ziel 6.5-2 des LEP NRW „dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“

Damit wäre eine Neuaufstellung eines Sondergebietes außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und folglich für diesen Standort nicht möglich. Jedoch bietet das Ziel 6.5-7 des LEP NRW eine Ausnahme: „Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen.“

#### **Fazit**

Kommunen sollen gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. An diesem Solitärstandort an der Eiserfelder Straße ist aufgrund der dargelegten Gründe eine Regulierung des möglichen Sortiments, des Verkaufskonzeptes und der Verkaufsflächen auf ihren Bestandsschutz erforderlich. Intension des Bebauungsplanes Nr. 458 ist daher, die Umsetzung der Ziele des geltenden EHEK und der planungsrechtlichen Vorgaben aus dem LEP NRW. Dabei stehen insbesondere die Stärkung der Zentren und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Fokus, um negative Entwicklungen auf die Zentren zu vermeiden. Eine Überplanung des Standortes soll als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ erfolgen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

**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 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
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Die Regulierung der Verkaufsfläche sowie Sortimentsliste und damit verbundene Bestandsfestsetzung hat keine Klimarelevanz.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b> Die bestehende Nutzung wird im Bestand gesichert, ohne Effekte auf die bestehende Versiegelung.			

i.V.

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

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

Anlage(n):

1. [Geltungsbereich BPlan 458 SO-Gebiet Einzelhandel Eiserfelder Str](#)