Universitätsstadt
Siegen

Ö F F E N T L I C H E N I E D E R S C H R I F T

über die 24. Sitzung des Bauausschusses

vom:	**19.04.2023**
von:	**17:03 Uhr**
bis:	**18:47 Uhr**
Ort:	**Rathaus Geisweid, Lindenplatz 7, 57078 Siegen, Großer Sitzungssaal**

Anwesend waren:

Vom Bauausschuss:

Stv Klein, Marc	als Vorsitzender
Stv Christian, Thomas	
Stv Cziba, Ansgar	
Stv Dil, Yilmaz	
AM Grund, Annegret	vertritt Lohmeier, Heinz Werner
AM Hellwig, Raimund	
Stv Heupel, Rüdiger	
AM Krämer, Hartmut	
Stv Mäckeler, Bernd	
Stv Pfeifer, Joachim	
Stv Reifenrath, Frank	
Stv Schneider, Rainer	vertritt Grisse, Robert
Stv Schulz, Jürgen	
Stv Schwarzer, Michael	
AM Solms, Harold	vertritt Yousuf, Himat
AM Uhlendorf, Jens	

Beratende Mitglieder:

AM Katz, Heike	
AM Dr. Münch, Jochen	(bis TOP 6. öT; 18:22 Uhr)
Stv Steffe, Roland	
AM Kammann, Jacob	vertritt Welter, Christian

Aufgrund besonderer Einladung

Zum TOP 6. öT:
Frau Christine Loth, Büroinhaberin, und
Herr Lennart Sondermann, Mitarbeiter
von Loth Städtebau + Stadtplanung

Herr Tobias Hermes, Dipl.-Ing. (FH) Architekt, Geschäftsführer
von ARCHIFAKTUR Lennestadt GmbH

Als Zuhörer:

Stellv. AM Daniel Weber (bis TOP 2. nöT, 19:49 Uhr)

Von der Verwaltung:

StBR Schumann	GBL 4
Städt BR Schreiber	AL 4/1
Städt. OVermR Becher	AL 4/2 (bis TOP 4. öT, 17:29 Uhr)
VA Meyer	AL 4/4
VA Krippendorf	AL 4/5
VA Heide	AGL 4/4-1
VA P. Schneider	AGL 4/5-2
VA Delzeit	SB 4/5-2
VA Meier	Schriftführerin

Nicht anwesend waren:

Stv Grisse, Robert	vertreten durch Stv Schneider, Rainer
AM Lohmeier, Heinz Werner	vertreten durch AM Grund, Annegret
AM Welter, Christian	vertreten durch AM Kammann, Jacob
AM Yousuf, Himat	vertreten durch AM Solms, Harold
AM Özcan, Kürsat	

A. ÖFFENTLICHE SITZUNG

Vor Eintritt in die Tagesordnung weist Herr Klein auf die per Nachtrag zugegangenen Vorlagen sowie die vorliegende Tischvorlage hin. Der Ausschuss ist mit der nachträglichen Aufnahme dieser Vorlagen in die Tagesordnung einverstanden.

Des Weiteren drückt Herr Klein sein Bedauern bezüglich der in der vergangenen Sitzung im nichtöffentlichen Teil aufgekommenen Irritationen aus, die wegen einer anwesenden Assistenzperson entstanden waren. Er freut sich mitteilen zu können, dass der Verwaltung hier

innerhalb kürzester Zeit eine Lösung für kommende Sitzungen mittels einer zu unterschreibenden Verpflichtungserklärung gelungen sei.

Zuletzt geht er auf die in vergangenen Sitzungen des Öfteren angesprochene Thematik von auf dem Postweg nicht rechtzeitig oder verspätet zugegangener Sitzungsunterlagen ein. Er weist darauf hin, dass die Sitzungsunterlagen frühzeitig digital eingestellt werden und dort jederzeit abrufbar sind.

1. Hinweise zur Niederschrift über die Sitzung vom 01.03.2023

Es werden keine Hinweise vorgebracht.

24. BA 19.04.2023

2. Fragestunde

2.1 Sanierung des Jakob-Scheiner-Platzes - Anfrage des Inklusionsbeirates

Vorlage Nr. AF 1251/2023 + Vorlage Nr. AF 1251/2023 A

Es wird keine Nachfrage gestellt.

24. BA 19.04.2023

3. Anträge gemäß § 9 der Geschäftsordnung

3.1 Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention - Antrag der Fraktionen CDU und SPD -

Vorlage Nr. AT 242/2022

Herr Christian regt an, dass zur Umsetzung des Beschlusses regelmäßige Berichte im Bauausschuss gegeben werden.

Herr Cziba bewertet den unter Beschlusspunkt 3 vorgeschlagenen Betrag als zu niedrig. Außerdem frage er sich, welche Stellen genau der unter Beschlusspunkt 5 beschriebene Bus anfahren soll.

Frau Schreiber weist darauf hin, dass die Oberstadt über barrierefreie Busangebote mit barrierefreien Bushaltestellen erreichbar sei. Der Hübbelbummler, wie im Beschlusstext beispielhaft genannt, sei dagegen nicht barrierefrei und auch nicht Bestandteil des Nahver-

kehrsplans. Dieser Punkt des Beschlussvorschlages sei für die Verwaltung schwierig zu fassen, weshalb man sich schwertue, die Änderung in den Nahverkehrsplan aufzunehmen.

Herr Christian schlägt vor, diesen Punkt zum jetzigen Zeitpunkt aus dem Beschlussvorschlag herauszunehmen und dann zu diskutieren, wenn die Neufassung des Nahverkehrsplans „auf dem Tisch“ liege.

Man könne dem Beschlussvorschlag generell um den Zusatz ergänzen, dass eine Ausführung „nach Sinn und Zweck“ erfolgen soll, schlägt Herr Klein vor.

Herr Cziba sieht z. B. eine barrierefreie Anbindung der Post- und Kölner Straße sowie des Oberen Schlosses als sinnvoll an. Er nehme an, dass die antragstellende Fraktion einen kleinen Bus im Sinn hatte, der auch durch Fußgängerzonen fahren könne und bittet um entsprechende Konkretisierung.

Man werde es hier bei einer Anregung für eine barrierearme Erschließung im Rahmen des Nahverkehrsplanes belassen, so Herr Christian und das Anliegen bei der Diskussion über den Nahverkehrsplan nochmals konkretisieren.

Auf die Anregung seitens Herrn Dil, dass zu Beschlusspunkt 4 der Zusatz aufgenommen werden solle, Handläufe jeweils in allen Griffhöhen anzubringen, antwortet Herr Meier:
Hierzu gebe es ein klares Regelwerk, welches niedrigere Handläufe in bestimmten Gebäuden wie z. B. Schulen und Kindergärten vorschreibe. Das werde selbstverständlich auch so umgesetzt. Dies in wirklich allen städtischen Gebäuden umzusetzen, halte er für nicht unbedingt nützlich und zielführend.

Frau Schreiber führt zum Beschlusspunkt 6 aus, die zur Verfügung stehenden Mittel seien hier für die Ausführungsgeschwindigkeit nicht ausschlaggebend. Die lange unbesetzte ÖPNV-Sachbearbeitungsstelle wurde erst zum 01.02.2023 nach mehreren Ausschreibungsverfahren wieder neu besetzt. Außerdem nennt sie die aufwendig gewordene Antragstellung und die lange Antragsbearbeitungszeit des Zuschussgebers als Verzögerungsgrund. Die Erhöhung der Mittel werde daher nicht zwingend dazu führen, dass mehr umgesetzt werden könne.
Zum Beschlusspunkt 7 führt sie aus, dass aus Sicht der Verwaltung eine ausreichende Kennzeichnung dieser Paktplätze bereits gegeben sei. Sie bittet um konkrete Hinweise, wo dies nicht der Fall sei. Aus baufachlicher Sicht rate sie von dem Vorschlag ab.

Der Antrag solle nicht an diesem Punkt scheitern, so Herr Christian.

Herr Klein fasst aus der Diskussion zusammen, über die Beschlusspunkte 5 und 7 werde er nicht abstimmen lassen. Über die restlichen Punkte mit dem Zusatz „nach Sinn und Zweck“.
(Über den Beschlusspunkt 1 ist bereits in der vorherigen Beratungsfolge abschließend abgestimmt worden.)

Die Antragsteller signalisieren Zustimmung zu diesem Vorgehen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt einen Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, der sich in erster Linie mit dem Thema Barrierefreiheit auseinandersetzt und insbesondere die folgenden Punkte umfassen soll, *welche nach Sinn und Zweck umgesetzt werden sollen*:

1. ~~Auf der Homepage der Stadt Siegen wird ein digitales Meldetool installiert, um nicht barrierefreie Infrastruktur zu melden, so dass diese Mängel schnellstmöglich behoben werden können. (bereits durch Rat beschlossen)~~
2. Städtische Gebäude sollen grundsätzlich barrierefrei sein. Daher beschließt der Rat der Stadt Siegen, sämtliche städtischen Gebäude auf ihre Barrierefreiheit hin zu untersuchen. In einem Abschlussbericht sollen alle Maßnahmen aufgelistet werden, die für die Erreichung der Barrierefreiheit in sämtlichen städtischen Gebäuden notwendig sind.
3. Städtische Gebäude sollen grundsätzlich barrierearm betreten werden können - auch wenn durch Baumaßnahmen bestimmte Eingänge nicht nutzbar sein sollten (z. B. der Nebeneingang im Rathaus Geisweid oder der Hintereingang im Rathaus Weidenau). Der Rat der Stadt Siegen beschließt daher, dafür jährlich 5.000 € bereit zu stellen.
4. Treppenhäuser in städtischen Gebäuden sollen grundsätzlich mit durchgängigen Handläufen ausgestattet werden. Der Rat der Stadt Siegen beschließt, dafür in den kommenden 5 Jahren jeweils 20.000 € bereit zu stellen. Nach Abschluss des 5-Jahresprogramms wird ein Umsetzungsbericht dem Rat vorgelegt, um zu entscheiden, ob eine Verlängerung des Programms notwendig wird.
5. ~~Bei der kommenden Neuausschreibung des Nahverkehrsplans setzt sich die Stadt Siegen für eine barrierearme Erschließung des Siegbergs durch ein dauerhaftes Busangebot ähnlich des Hübbelbumnnlers ein.~~
6. Der Rat der Stadt Siegen beschließt, die Haushaltsmittel für den barrierefreien Umbau von Bushaltestellen von aktuell 200.000 € in den kommenden Jahren auf 400.000 € zu verdoppeln, bis das Ziel, sämtliche Bushaltestellen barrierefrei bzw. barrierearm (wo barrierefrei nicht möglich ist) umzubauen, erreicht wurde.
7. ~~Behindertenparkplätze werden grundsätzlich mit blauer Farbe eingefärbt.~~

Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen

24. BA 19.04.2023

4. Abteilung Vermessung und Geoinformation - Jahresbericht 2022

Vorlage Nr. VL 1331/2023

Man wünsche sich, zukünftig den Bereich „Interne Leistungsverrechnung“ mit aufzunehmen, so Herr Cziba.

Leider sei es bisher nicht gelungen, eine Vollkostenrechnung zu erstellen, teilt Herr Becher mit.

=> *Der Bauausschuss des Rates der Stadt Siegen nimmt den Jahresbericht 2022 der Abteilung 4/2 Vermessung und Geoinformation zur Kenntnis.*

24. BA 19.04.2023

5. Beschluss der Fortschreibung des Integriertes Handlungskonzepts (IHaKo) für die Siegener Innenstadt

Vorlage Nr. VL 1309/2023

Seine Fraktion sehe den Punkt Parkhaus Tiergartenstraße kritisch und auch bezüglich eines Neubaus/Umbaus des Bahnhofsgebäudes und des Erfordernisses von Hotelbauten habe man bisher nichts vorgelegt bekommen oder beschlossen, so Herr Cziba. Sofern es heute also bereits um die Umsetzung gehe, werde man dies nicht mittragen.

Herr Hellwig möchte wissen, wie flexibel das Konzept sei, insbesondere im Hinblick auf die Karstadt-Immobilie.

Frau Krippendorf erläutert, es handle sich hier zunächst nur um eine nicht abschließende und unverbindliche Maßnahmentabelle, die einen Überblick und eine Ideensammlung darstelle. Erst im nächsten Schritt werden dann Förderantragspakete mit konkreten Maßnahmen geschnürt, über die separat zu beschließen sei. Man habe sich auch Gedanken gemacht, wie die Karstadt-Immobilie von dem Konzept erfasst werden könne und sei zu dem Schluss gekommen, dass dies unter dem Oberbegriff „Siegen verbindet“ mit inbegriffen sei.

Durch die Möglichkeit, für den Förderantrag kleine Fokuskonzepte schnüren zu können, die nicht umfangreich sein müssen, habe man generell eine hohe Flexibilität, ergänzt Herr Schumann.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen beschließt die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes – Innenstadt als Leitkonzept für eine nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung und als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Beratungsergebnis: Einstimmig dafür, 0 Enthaltungen

24. BA 19.04.2023

6. Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer“ und 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil Siegen-Mitte
hier:
- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
- Beschluss der öffentlichen Auslegung der Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 459

„Gartencenter Kremer“ und zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorlage Nr. VL 1314/2023

Herr Hermes stellt anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation (Anlage 1) die konkreten Planungen für die vorhandene Fläche vor. Wie im 3D-Modell gezeigt, sei im mittleren Bereich des Gebäudes ein etwas höherer Teil geplant, der im vorderen Bereich nach oben hin offen gestaltet werde. Dieser Gebäudeteil werde ca. 20 Meter breit und in der First ca. 13 Meter hoch sein. Die sich links und rechts in kleinteiligerer sogenannte Venlo-Bauweise anschließenden Gebäudeteile sollen jeweils ca. 40 Meter breit und in der First 9-10 Meter hoch werden. Das Gesamtgebäude komme damit auf eine Breite von insgesamt knapp 100 Metern. Die Dachfläche der in Venlo-Bauweise errichteten Gebäudeteile werde im äußeren Bereich jeweils mit Photovoltaik-Anlagen bedeckt, da für die dort untergebrachten Lagerflächen weniger Licht benötigt werde. Geplant seien 150 PKW und 60 Fahrradstellplätze.

Die Frage von Herrn Mäckeler, ob auch Ladestationen für PKW vorgesehen werden, bejaht Herr Hermes. Dies sei sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Zur Art der Energieversorgung führt er aufgrund einer Frage von Herrn Christian aus, dass dies noch nicht final feststehe, es jedoch in keinem Fall „ein Verbrenner“ werde. Man benötige eine nur niedrigtemperierte Heizung aufgrund der Fassade. Außerdem werden spezielle große Ventilatoren installiert, die die nach oben steigende warme Luft wieder nach unten steuern.

Herr Schulz hat gehört, dass das Regenwasser aufgefangen und zur Bewässerung der Pflanzen genutzt werden solle. Er möchte wissen, inwieweit dies mit der Einleitungspflicht vereinbar ist.

Geplant sei, das Regenwasser in einer unterirdischen Zisterne zu sammeln und an die Pflanztische weiterzuleiten, wo sich die Pflanzen das benötigte Wasser entnehmen, erläutert Herr Hermes. Das überflüssige Wasser fließe wieder ab, werde gereinigt und gelange zurück in die Zisterne. Für den Fall, dass diese volllaufe, gebe es einen Überlauf, der an das öffentliche Wassernetz angeschlossen sei. Man sei also nicht von der Einleitungspflicht entbunden.

Frau Loth erläutert anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation (Anlage 2) die Festsetzungen im Bebauungsplan, die ergänzenden weiteren Festlegungen im städtebaulichen Vertrag sowie die generelle Zeitplanung.

Im Bereich der Einfahrt müsse die Straße etwas verbreitert werden, erläutert Frau Loth auf Nachfrage von Herrn Mäckeler.

Herr Cziba kritisiert den Ort für dieses Vorhaben, da eine Fehlnutzung der gewerblichen Fläche erfolge. Seine Fraktion werde der Vorlage daher nicht zustimmen. Sinnvoll wäre außerdem eine Anbindung durch einen Fahrradweg.

Herr Schulz sieht die Errichtung eines hohen Werbe-Pylons aufgrund der durch die Betonnutzung entstehenden negativen Effekt für die Umwelt sehr kritisch.

Die CDU-Fraktion sehe die Entwicklung der Fläche und insbesondere die schnelle Umsetzung als sehr positiv an, so Herr Reifenrath.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt

- die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 459 "Gartencenter Kremer" und der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes, jeweils mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Gewebegebiet „Heidenberg“ und 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. 2,07 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Siegen in Flur 13 die Flurstücke 351 (teilweise), 354, 355, 356 (teilweise), 373 (teilweise), 375, 449, 451, 453, 455 (teilweise) und 471 (siehe Anlage 2). Er hat sich zum Aufstellungsbeschluss aus redaktionellen Gründen leicht verändert. Dies hat jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen.

Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung von Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung des Gartenfachmarkts „Gartencenter Kremer“.

Beratungsergebnis: Mehrheitlich dafür, 2 dagegen (B'90/Grüne), eine Enthaltung (B'90/Grüne)

24. BA 19.04.2023

7. Überörtliche Prüfung der Stadt Siegen durch die GPA NRW, Bereich Bauaufsicht

Vorlage Nr. VL 1289/2023

Die Herren Cziba und Hellwig sind an einer Stellungnahme seitens der Verwaltung interessiert.

Zur Feststellung der gpaNRW bezüglich einer Checkliste für Baugenehmigungsverfahren regt Herr Kammann an, diese auf der Homepage zu veröffentlichen, nach Bauklassen aufzubauen und eine gewisse Ordnungsstruktur vorzugeben.

Herr Schumann gibt einen allgemeinen Einblick in die Situation in der Bauaufsicht. Der Bericht sei leider in einem Zeitraum entstanden, in dem dort viel Fluktuation stattgefunden

habe. Insbesondere sei die personelle Situation auf Ebene der Führungskräfte angespannt gewesen, da sowohl die Abteilungsleiterstelle als auch die Stellvertreterstelle zeitgleich vakant wurden. Zum 01.05.2023 werde nun eine neue Abteilungsleiterin anfangen, wovon er sich nach erfolgter Einarbeitungszeit eine entsprechende Entspannung erhoffe. Die personelle Situation beleuchte der Bericht leider nicht. Durch die vorgenannten Umstände sei es schwergefallen, die seitens gpaNRW aufgeführten strukturellen Mängel anzugehen. Nichtdestotrotz habe man Änderungen in der Organisationsstruktur angestoßen und werde nun zwei Arbeitsgruppen einrichten, damit zukünftig nicht mehr eine Abteilungsleitung alleine für eine so große Anzahl an Mitabreitenden verantwortlich ist. Auch der Digitalisierungsprozess sei weitestgehend vorbereitet worden. Man warte hier lediglich noch auf einen Software-Baustein.
Generell sei die Arbeit mit der gpaNRW konstruktiv gewesen und man habe attestiert bekommen, dass unter den jetzigen Bedingungen das Bestmögliche getan werde.
Dennoch stellt er zwei Punkte heraus, bei denen ein Dissens bestehe: Die gpaNRW kritisiere die Anzahl der Beteiligungen, die seitens der Stadt durchgeführt werden. Man habe hier jedoch die Erfahrung gemacht, dass dies immer im Sinne der Antragstellenden sei und später auftauchende Problemen vorbeuge. Außerdem werde beanstandet, dass Verfahren über gesetzte Fristen hinaus noch bearbeitet werden, wenn z. B. einzureichende Unterlagen fehlen. Man wolle hier jedoch weiterhin kundenorientiert agieren und im Zweifel bei den Personen nochmals nachfragen und längere Fristen einräumen, anstatt das Verfahren rigoros abzubrechen. Unterm Strich sei dies effektiver. Andererseits müsse hier auch der erzieherische Effekt im Auge behalten werden. Dies sei einzelfallabhängig.

Herr Pfeifer sieht es kritisch, dass der Bericht zeitgleich die Einstellung von mehr Personal aber auch die Digitalisierung von Prozessen als Problemlösung vorschlage, was seiner Ansicht nach ein Stück weit widersprüchlich sei.

Die Arbeit der Bauaufsicht in Siegen sei in den letzten Jahren sehr gut gewesen, berichtet Herr Uhlendorf aus eigener Erfahrung.

Herr Pfeifer möchte wissen, wie Herr Schumann die Digitalisierung in diesem Bereich bewertet.

Sofern auf technischer Ebene alles funktioniere, sei die Digitalisierung sehr positiv zu bewerten, so Herr Schumann. Insbesondere eine beschleunigte Bearbeitung aufgrund von dann parallel durchführbaren Arbeitsschritten sowie gesteigerte Transparenz hebt er hervor. Auch werde hierdurch mehr Einheitlichkeit bei der Bearbeitung des gesamten Prozesses herbeigeführt.

=> *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt den Bericht der gpaNRW zum Bereich Bauaufsicht sowie die Stellungnahme der Stadt Siegen zu diesem Bereich zur Kenntnis.*

24. BA 19.04.2023

8. Überörtliche Prüfung der Stadt Siegen durch die GPA NRW, Bereich Verkehrsflächen

Vorlage Nr. VL 1353/2023

=> *Der Bauausschuss des Rates der Universitätsstadt Siegen nimmt den Bericht der gpaNRW zum Bereich Verkehrsflächen sowie die Stellungnahme der Fachabteilung Straße und Verkehr dazu zur Kenntnis.*

24. BA 19.04.2023

9. Mitteilungen der Verwaltung

Frau Schreiber gibt eine Rückmeldung zu in der Bauausschusssitzung am 08.02.2023 unter TOP 7 öT aufgekommenen Fragestellungen:

1. Es habe die Bitte gegeben am Klafelder Markt (Marktplatz) die Querung abzusenken. Nach durchgeführter Prüfung würde die Umsetzung dieser Maßnahme etwa 40.000 € kosten. Daher schlage sie vor, hierfür einen Förderantrag zu stellen.

24. BA 19.04.2023

2. Des Weiteren seien lose Bodenplatten im Einkaufszentrum Weidenau thematisiert worden. Die Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungspflicht liege nicht bei der Stadt. Man habe die Eigentümer entsprechend angeschrieben.

24. BA 19.04.2023

gez. Klein
Vorsitzender

gez. Meier
Schriftführerin

Kremer

Bebauungsplan der Universitätsstadt Siegen
Nr. 459
„Gartencenter Kremer“
und
108. Flächennutzungsplanänderung

Bauausschusssitzung
19. April 2023

Kremer
Natur
Campus
Stand: 19.4.23

Natur Campus SIEGEN

gärtnerische Tradition

SEIT 118 JAHREN

SEIT
1905

Naturgartencenter Kremer

NÄHER AN DER NATUR

Kremer
K

URBAN
GARDENING
1.

K

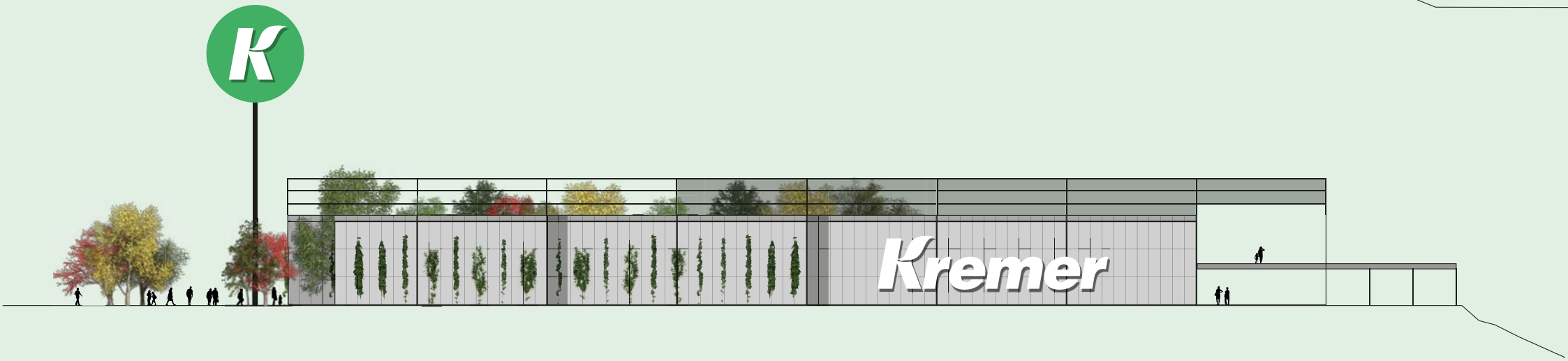
Naturgartencenter
SIEGEN

HEIDENBERG

N

Kremer

Kremer


Kremer

Kremer
K
Kremer
Kremer
Kremer

Kremer
K

Kremer
K
Kremer
Kremer
Kremer

Danke.
NÄHER
an der
NATUR

Bebauungsplan
der Universitätsstadt Siegen
Nr. 459
„Gartencenter Kremer“
und
108. Flächennutzungsplanänderung

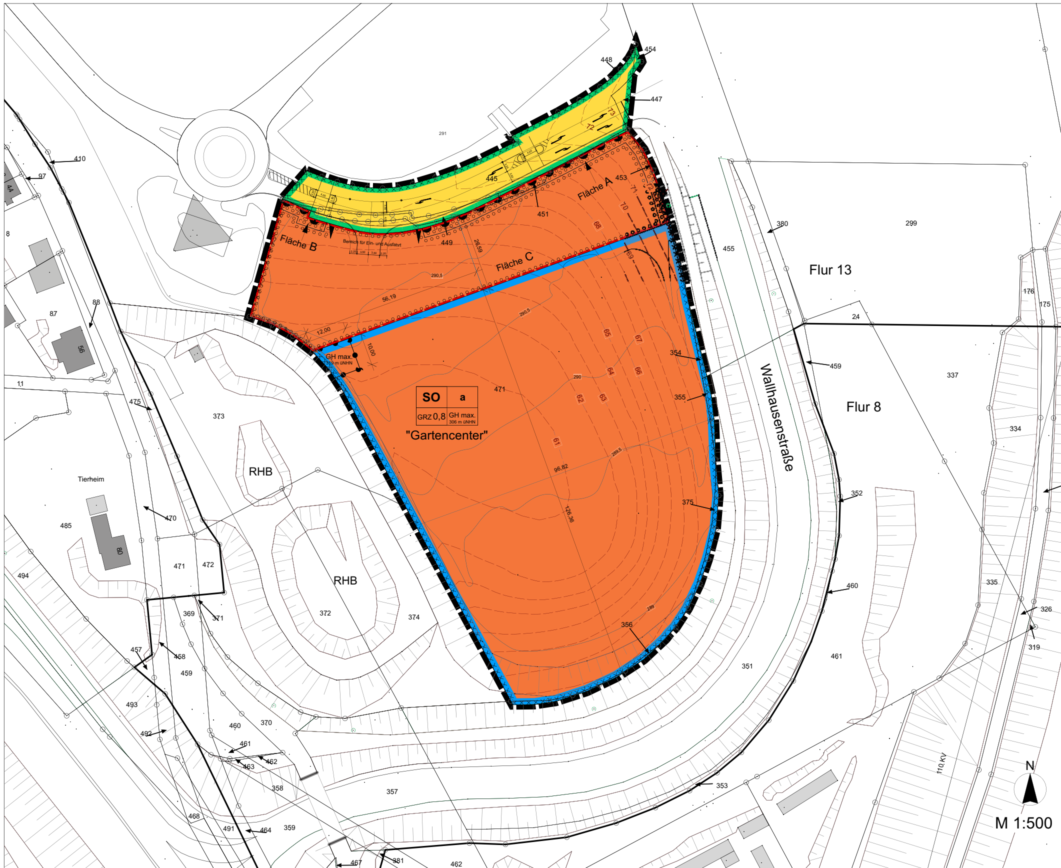
LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Quelle: geoportal.nrw

Kremer

Universitätsstadt Siegen

Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer"



A. Planzeichenerklärung und Festsetzungen nach § 9 BauGB

Inhalte der Nutzungsschablone

SO	a	Art der Nutzung	Bauweise
GRZ 0,8	GH max in m üNHN	GRZ Grundflächenzahl	GH max Maximale Gebäudehöhe in Meter üNHN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO

SO — Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter" gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:
- **Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Gartenartikel"** (ohne Gartenmöbel)
- in das Gartencenter integrierte Schank- und Speisewirtschaften

Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente
Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet wird auf max. 7.800 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments ist bis maximal 780 m² zulässig. Nebenflächen wie Lagerflächen, Verwaltung, Sozialräume und Werkstattflächen sind zulässig. Zusätzlich ist eine mit Pflanzen gestaltete Verkaufsfläche von 960 m² ohne Warenangebot (als Schaugarten) zulässig.

Als **Kernsortiment** sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)

Als **zentrenrelevantes Randsortiment** sind entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Siegen und gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:
- Glas/Porzellan/Keramik
- (Schnitt-)Blumen
- Zooartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Bücher

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl

GH max. in m üNHN — zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern als Maximalmaß über Normalhöhennull (NHN)

2.1 Grundflächenzahl gemäß §§ 16 und 17 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird für das sonstige Sondergebiet SO mit 0,8 als max. Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max) wird im sonstigen Sondergebiet im Wesentlichen auf max. 306 m über NHN und im gegliederten Teilbereich auf 319 m über NHN festgesetzt.

Für technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe von 306 m über NHN im sonstigen Sondergebiet bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 2a und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

3.1 Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sonstige Sondergebiet (SO) eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Modifikation, dass die Länge der Gebäude auch mehr als 50 m betragen darf.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

3.3 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 12 und 14 BauNVO
Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dargestellten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

3.4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
Für den räumlich gegliederten Teilbereich, für den die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 319 m ü NHN festgesetzt ist, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,2 H.

4. Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Öff. — Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderungen von Gebäuden, sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der folgenden Tabelle. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde dargestellt.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	*Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien*	*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches*	*Für Büroräume und Ähnliches*
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	*L_a - 25*	*L_a – 30*	*L_a - 35*

Es kommen nur die Werte zum Tragen, die der Plan als Nutzungen zulässt.
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehemigungsverfahren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 (2018-01) vorliegt.

6. Grünfestsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den Flächen A und B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt mindestens 6 Bäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

Auf der Fläche C zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt eine Fläche von 500 m² zu begrünen und nicht zu versiegeln. Außerdem sind mindestens 20 Bäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

6.2 Anpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 10 Bäume entspechend der Pflanzliste fachgerecht zu Pflanzen und zu erhalten.

Pflanzliste Bäume

Amberbaum (Liquidambar)	Fächerahorn (Acer palmatum)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Feldahorn (Acer campestre)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Lederhülsenbaum (Gleditsia)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)	Schnurbaum (Sophora)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	

Laubbaum 1. Ordnung mit Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung oder vergleichbar. Reine Kugelformen sind ausgeschlossen.

Pflanzliste Sträucher

Perlmuttstrauch (Kolkwitzia)	Hartriegel (Cornus)
Essigbaum (Rhus)	Kreuzdorn (Rhamnus)
Blasenesche (Koelreuteria)	Kuchenbaum (Cercidophyllum)
Felsenbirne (Amelanchier)	Mehlbeere (Sorbus)

Solitärsträucher, 2-3 verpflanzt, im Drahtballen

Auf die Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. und DIN-Norm Nr. 18916 wird verwiesen.

6.3 Dachbegrünung
In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5°, auch unterhalb von Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren zu begrünen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von mindestens 30 m², sind auf den Dachflächen ebenfalls zu begrünen.

6.4 Begrünung von Fassaden
Mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.

7. Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

PV-Anlagen auf Dachflächen
Mindestens 50 % der dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgegangen ist und Flächen mit möglicher Kampfmittelbelastung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB

-68- Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a mit Angabe in db(A) nach DIN 4109 Darstellungen im Plan (Isophonen) auf Grundlage der Lärmkarte 8 aus der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" der Universitätsstadt Siegen vom Ingenieurbüro Stöcker (Anlage 6)

9. Planzeichen ohne Normcharakter

27	Gebäude Bestand mit Hausnummer		Böschungen Bestand
	Flurstücksgrenze		Flurgrenze
181	Flurstücksnummer	289	Höhenlinien

B. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 89 BauO NRW i.V. m § 9 Abs. 4 BauGB

Fassadengestaltung
Als Fassaden sind Gewächshausfassaden mit mind. 60 % Glasanteil zulässig. Als weitere Materialien sind naturbelassenes Holz sowie glatte bis leicht strukturierte Sandwichkonstruktionen im Farbton Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Diese dürfen insgesamt maximal 40 % der Gebäudefassade einnehmen.

Dachgestaltung
Dachform/Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 30°.

Bei geschlossenen Dachflächen sind die Dacheindeckungsmaterialien, wie Dachziegel bzw. Dachsteine, Natur- und Kunstschiefer, Isopaneele, Wellplatten, Blechverkleidungen und Dichtungsbahnen für alle sichtbaren Dachflächen nur in grauen Farbtönen (RAL 7002 bis 7043) zulässig. Für alle nicht sichtbaren Dachflächen ist auch der Farbton RAL 9002 (grauweiß) zulässig.

Werbeanlagen
1. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen eine Größe von maximal 50% der Gebäudeseite einnehmen und sind in der Länge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.

2. Fahnen sind nur entlang der Wallhausenstraße mit einem Abstand von maximal 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

3. Neben Fahnen sind maximal 5 frei stehende Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Werbeträger als frei stehende Türme sind nur ein Mal zulässig.

5. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenschutzgesetz und den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

6. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Stellplätze
Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 65 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im Sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m² Gastraum ein Stellplatz herzustellen.

Abstellplätze
Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 150 m² Verkaufsnutzfläche ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.
Für integrierte Schank- und Speisewirtschaften im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 20 m² Gastraum ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.

Einfriedungen
Maschendrahtzäune, Jägerzäune und Stabgitterzäune sind als Einfriedungen unzulässig.

Hinweis:
Alle in diesen textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen außerstaatlichen Regelwerke, wie die DIN 18916 und die DIN 4109 (2018-01), werden mit dem Plan bei der Stadt Siegen Abt. 4.3 Bauaufsicht zur Einsicht bereitgehalten.

C. Hinweise

Abwasserbeseitigung (ESi)
Nach § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Dies bedeutet, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Voraussetzungen sind geprüft worden. Das für den Bereich des Bebauungsplanes "Nr. 459 „Gartencenter Kremer" anfallende Niederschlagswasser wird nicht versickert, sondern der Eigennutzung bzw. dem vorhandenen Regenklärbecken (RKB) in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken (RRB) der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen westlich des Plangebietes zugeführt. Diese leiten das Oberflächenwasser gedrosselt ortsnah in den Vorfluter - Bachlauf des Achenbachs - ein. Das anfallende Schmutzwasser wird über die „Wallhausenstraße" der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Die bestehende Trennkanalisation ist in der Lage, die zu erwartenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Anpflanzungen
Bei Anpflanzungen ist der Mindestabstand zu Leitungen nach DVGW GW125 von 2,50 m einzuhalten.

Artenschutz
Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Sollte eine der besonders geschützten Arten bei Baumaßnahmen vorgefunden werden, ist die Umweltabteilung der Stadt Siegen (Tel.: 0271 / 404-3447) von dem Fund zu unterrichten und die Baumaßnahme bis auf weiteres zu stoppen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erteilen, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Zum Schutz von Insekten wird auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" (BfN-Skript Nr. 543) des Bundesamtes für Naturschutz und auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenschutzgesetz hingewiesen.

Bergbauliche Begutachtung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Uraltbergbau zu rechnen. Die Hinweise im Geotechnischen Bericht (Anlage 5) und dessen Anlagen sind zu berücksichtigen. Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie weist darauf hin, dass zur weiteren gutachterlichen Bewertung der (alt-) bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung bzw. daraus resultierender erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Einschaltung eines anerkannten Sachverständigen notwendig ist. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit anerkannten Sachverständigen gemäß § 36 GewO bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr bzw. im Geschäftskreis „Mark-scheidewesen/ Bergschadenkunde" tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: https://www.bra.nrw.de/-429 im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads".

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Überschüssiges Erdmaterial
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich im Gebiet ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Die Entsorgung von anfallendem Bodenmaterial ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

Kampfmittelbelastung
Hinsichtlich der Überprüfung auf Kampfmittel im Rahmen des BBPL 459 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe mit Schriftsatz (59/10/39098) vom 04.10.2022 mitgeteilt, dass auf im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Bombardierung sowie Stellungsbereiche festgestellt worden sind (siehe Kap. 2.6 der Begründung).
Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBD-WL ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
Hinweise zu möglichen Kampfmitteln und entsprechend zum Umgang bei Bodenarbeiten sind Kapitel 2.6 Böden Kampfmittel zu entnehmen und zu berücksichtigen.

Mutterboden
Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) ist nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten ausgehoben wird, im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen; zusätzlich ist die DIN 18915 anzuwenden.

Versorgung mit Löschwasser
Die SVB gewährleistet bezüglich der Löschwasserversorgung den Grundschutz im Sinne des DVGW Merkblattes W 405. Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplangebietes möglichen Nutzungen können die Anforderungen an den Brandschutz erheblich höher sein. Die Inhaber besonders brandgefährdeter oder ungünstig gelegener baulicher Anlagen haben den daraus erwachsenen Gefahren durch eine eigene ausreichende Löschwasserversorgung selbst vorzubeugen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Kompensation
Siehe Begründung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Verfahrensvermerke

Aufstellung
(gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am ______________ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ______________ ortsüblich bekanntgemacht.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ______________ zur Abgabe ihre Stellungnahmen bis zum ______________ aufgefordert.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ______________ zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum ______________ aufgefordert.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkrafttreten des Bebauungsplanes
(gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ______________ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft und wird mit Begründung und zusammen- fassender Erklärung gemäß § 10 des BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung an in der Servicestelle Bauberatung der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereit gehalten sowie gemäß § 10a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

Nach § 7 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), der §§ 2 und 9 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des § 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Stadt Siegen am ______________________________ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Schriftführer(in)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
(gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ______________ ortsüblich bekanntgemacht und vom ______________ bis zum ______________ durchgeführt. Die Unterlagen lagen bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung zur Einsicht und Erörterung bereit und wurden zudem im Internet bereitgestellt.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Siegen hat am ______________ den Entwurf dieses Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am ______________ in der Zeit vom ______________ bis zum ______________ bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
(gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat die Abwägung und den Bebauungsplan der Universitätsstadt Siegen Nr. 459 "Gartencenter Kremer", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erkärung am ______________ beschlossen.

Siegen, ______________ i.A.
Der Bürgermeister

Geografische Eindeutigkeit

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Siegen,
Vermessung und Geoinformation

Städtischer Obervermessungsrat

Plankonzeption

Für die städtebauliche Planung:
Gesehen:

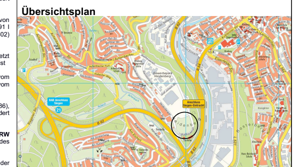
AGL Stadtplanung

AbtL Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

Siegen, ______________ i. V.
Stadtbaurat

LOTH Städtebau + Stadtplanung
Planverfasser
Loth Städtebau und Stadtplanung, Marburger Tor 4-6, 57072 Siegen
0271 - 67349477, Email: info@loth-se.de

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes, M 1:15.000
Quelle: Stadt Siegen

UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

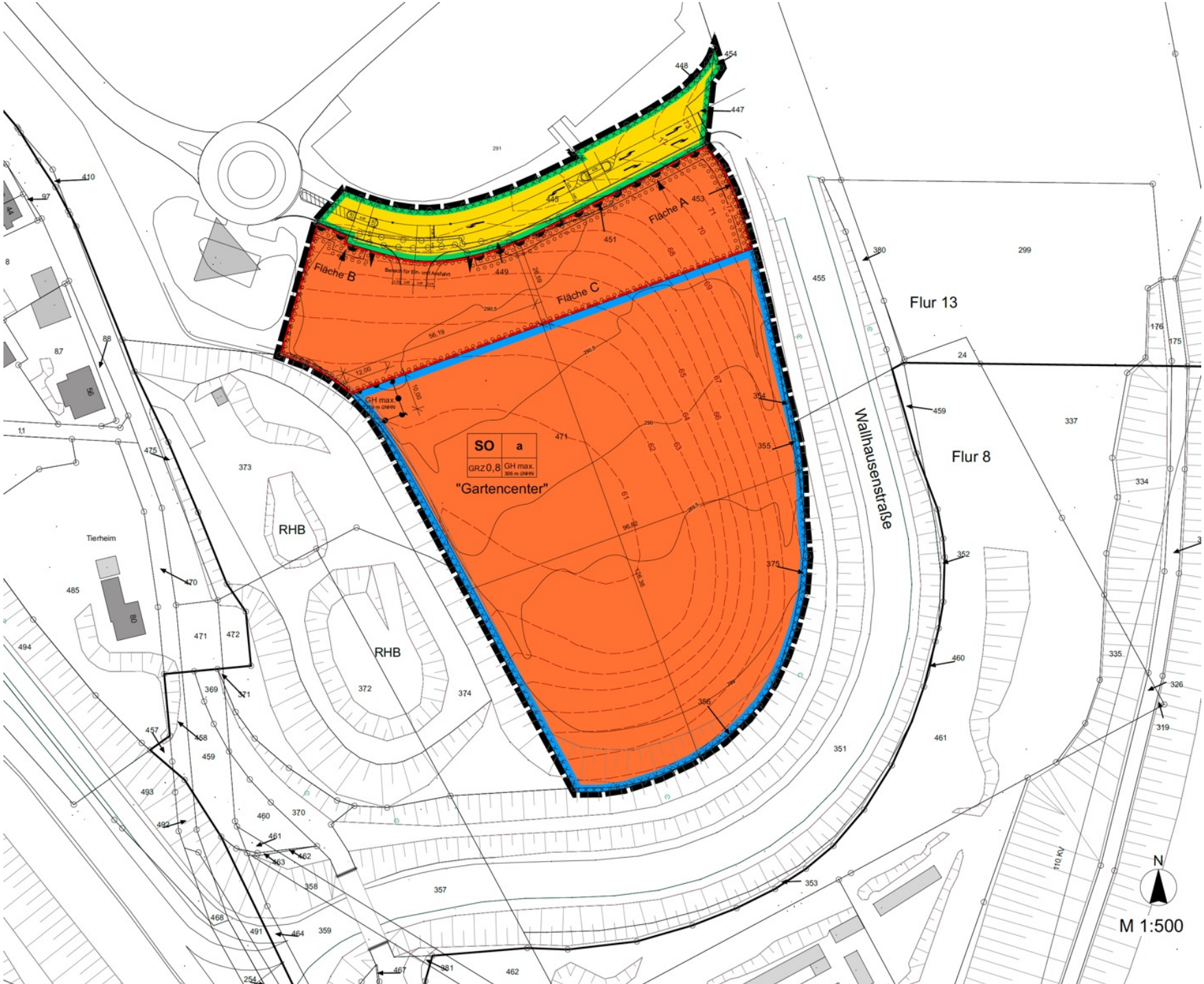
Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer"

Entwurf zur Offenlage und Beteiligung

Gemarkung: Siegen
Flur: 13

Stand: 21.03.2023

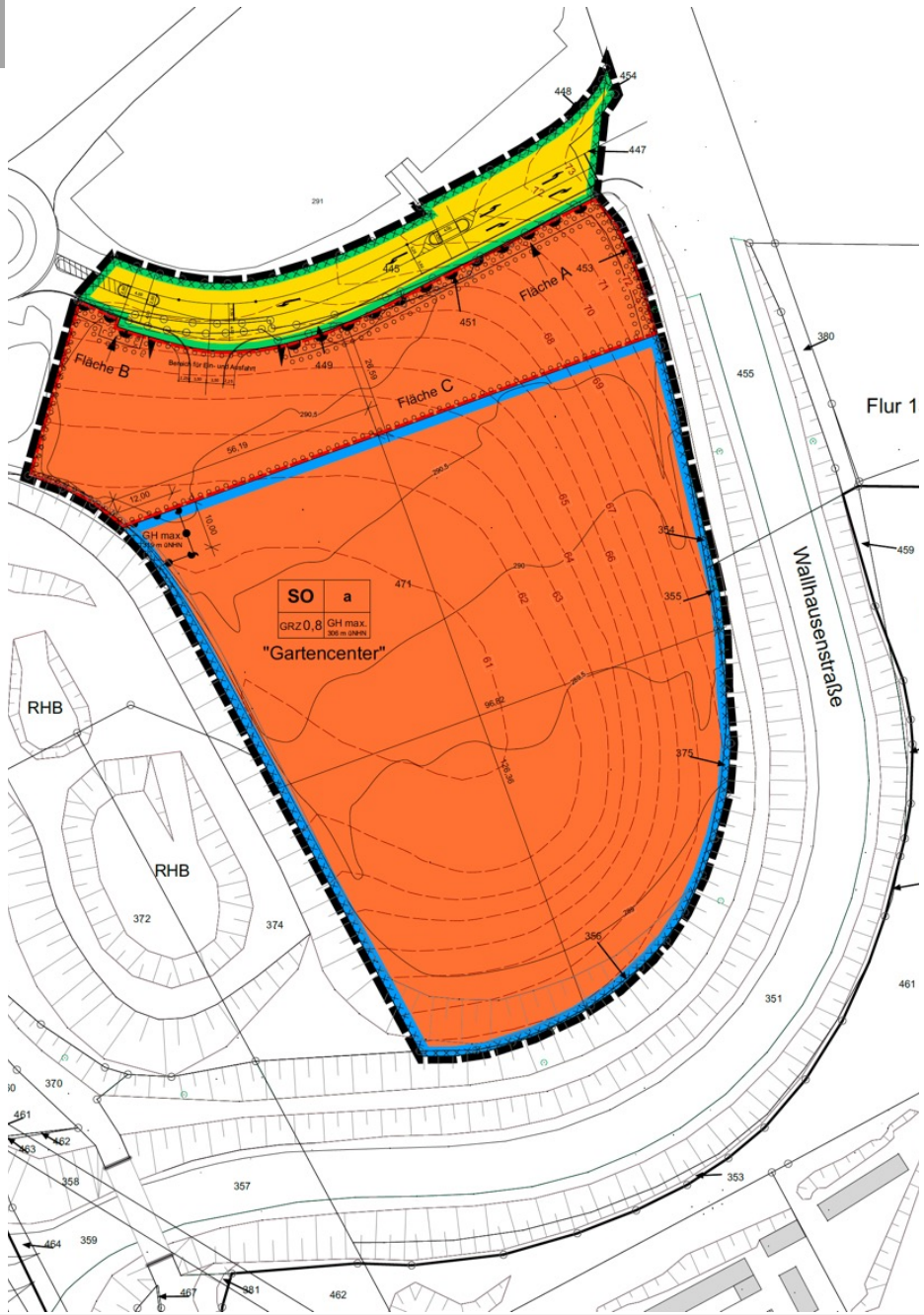
Plangröße DIN A0 (1189 mm x 841 mm)


Fläche A
Fläche B
Fläche C
SO
a
GRZ 0,8
GH max.
306 m üNHN
"Gartencenter"
Flur 13
Flur 8
Wallhausenstraße
RHB
RHB
Tierheim
110 KV
N
M 1:500

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung



Art der baulichen Nutzung

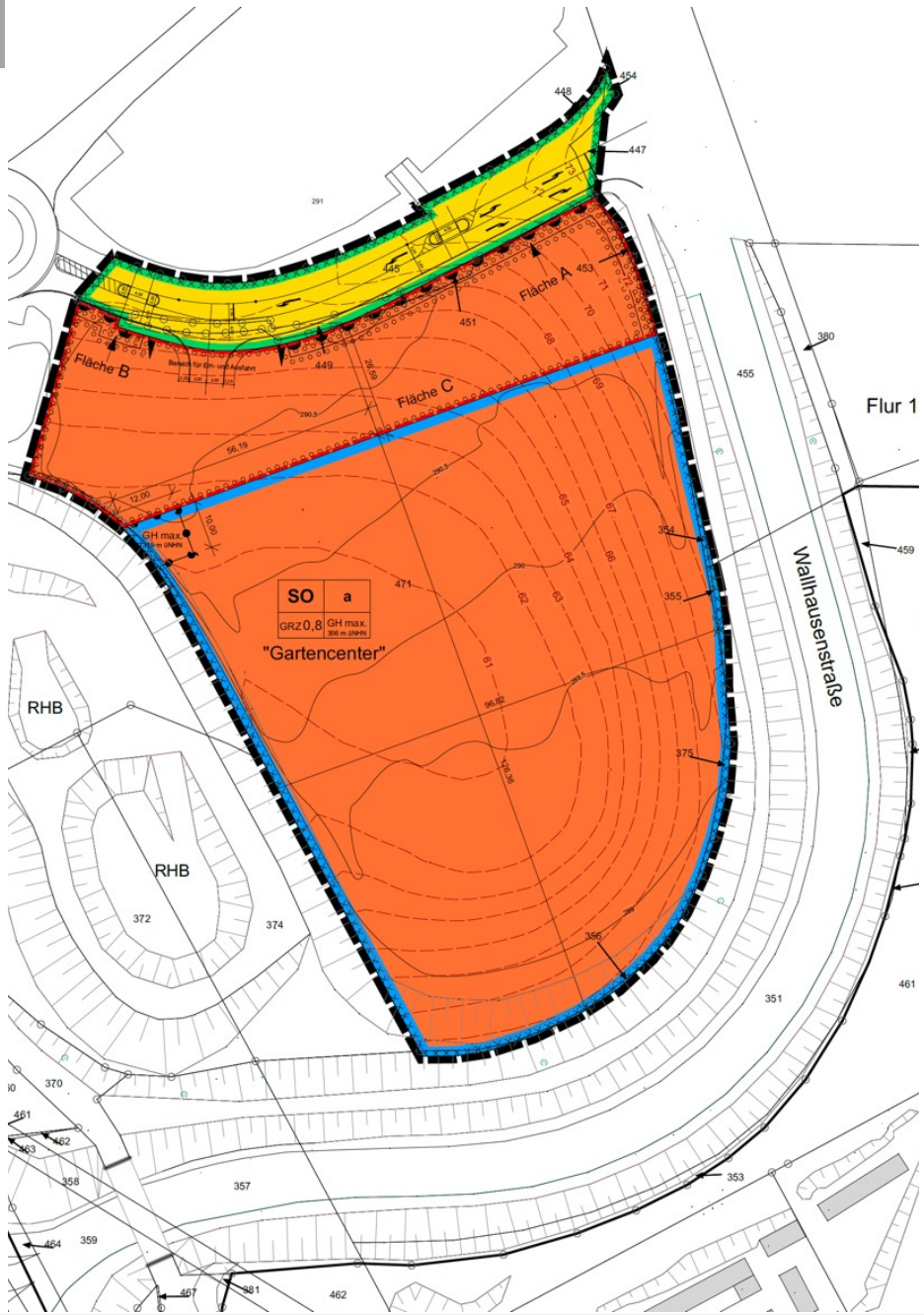
Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“

Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment „Gartenartikel“ (ohne Gartenmöbel)
- in das Gartencenter integrierte Schank- und Speisewirtschaften

Kremer

LOTH
Städtebau + Stadtplanung



Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente

Gesamtverkaufsfläche
Sondergebiet:
max. 7.800 m² Verkaufsfläche

Zentrenrelevantes
Randsortiments bis
max. 780 m² zulässig

Als Kernsortiment sind gemäß
§ 11 Abs. 2 BauNVO
ausschließlich zulässig:
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)

Kremer

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Weitere Festsetzungen:

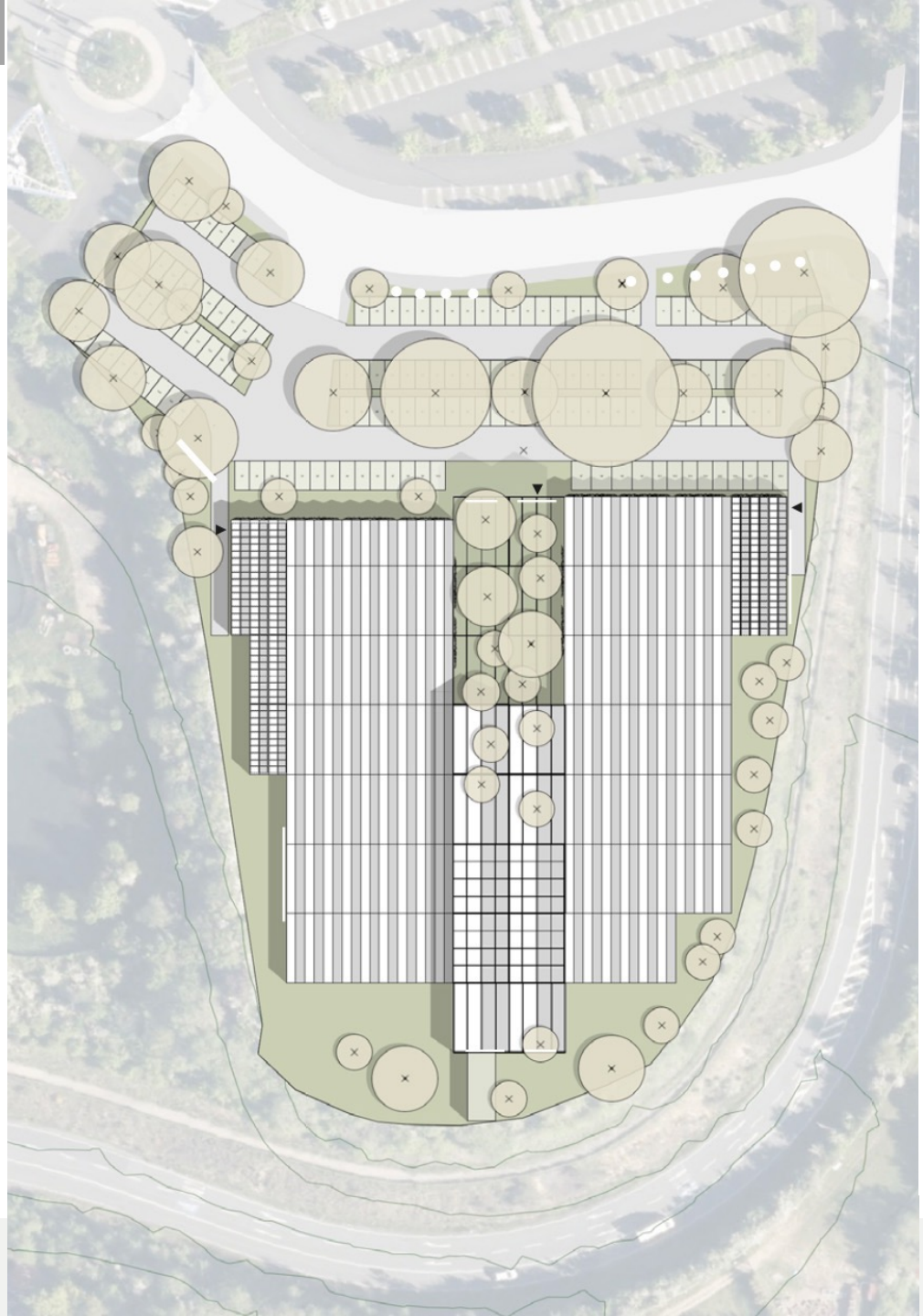
Maß der baulichen Nutzung

- <u>Grundflächenzahl</u>
  0,8

- <u>Höhe der baulichen</u>
  Anlagen max. 306 m üNHN, im Teilbereich auf 319 m üNHN

Für techn. Aufbauten ist eine Überschreitung von max. 1 m ausnahmsweise zulässig

Kremer



LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

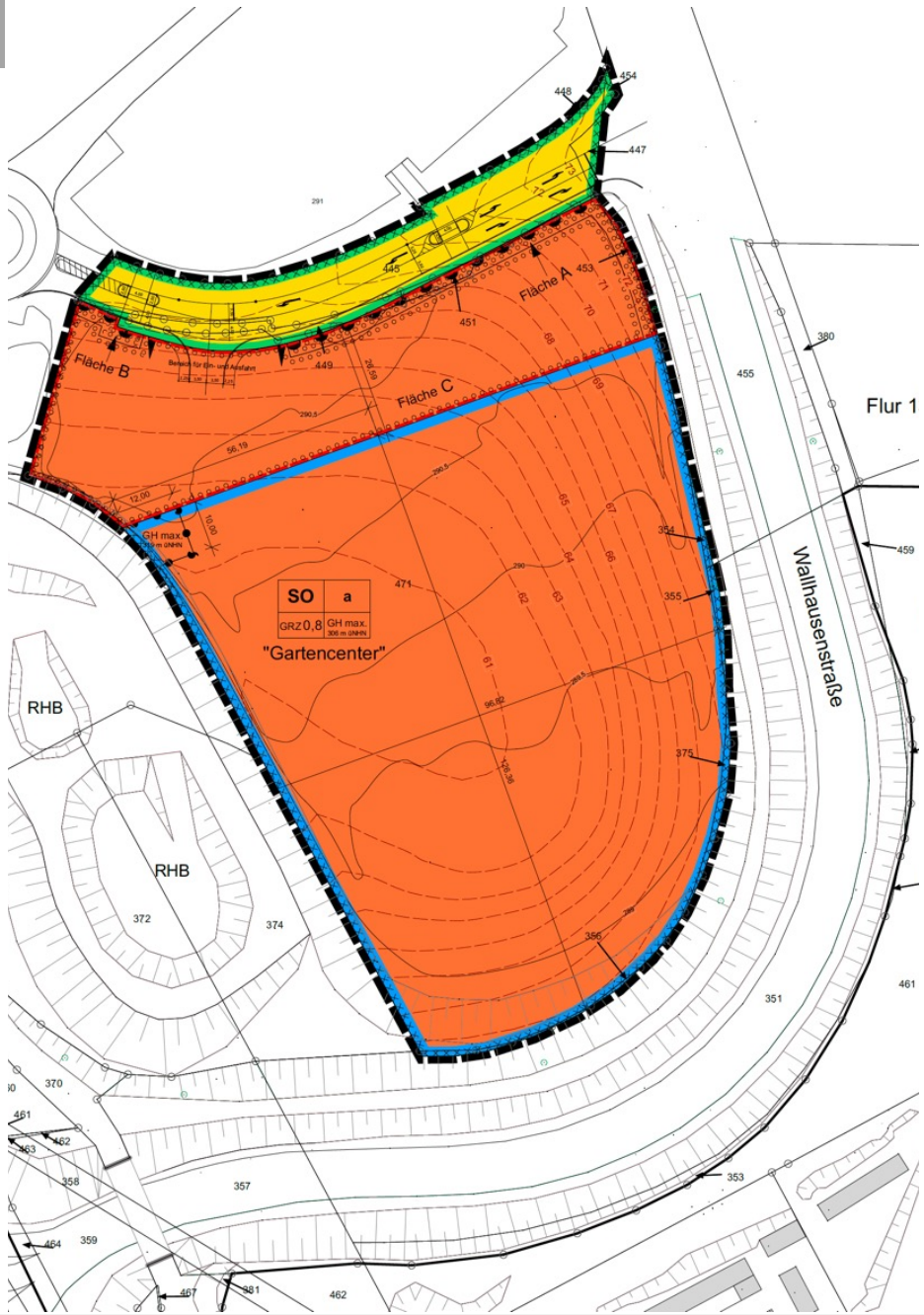
Weitere Festsetzungen:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Bauweise
- Überbaubare Flächen
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Abstandsflächen

Kremer

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung



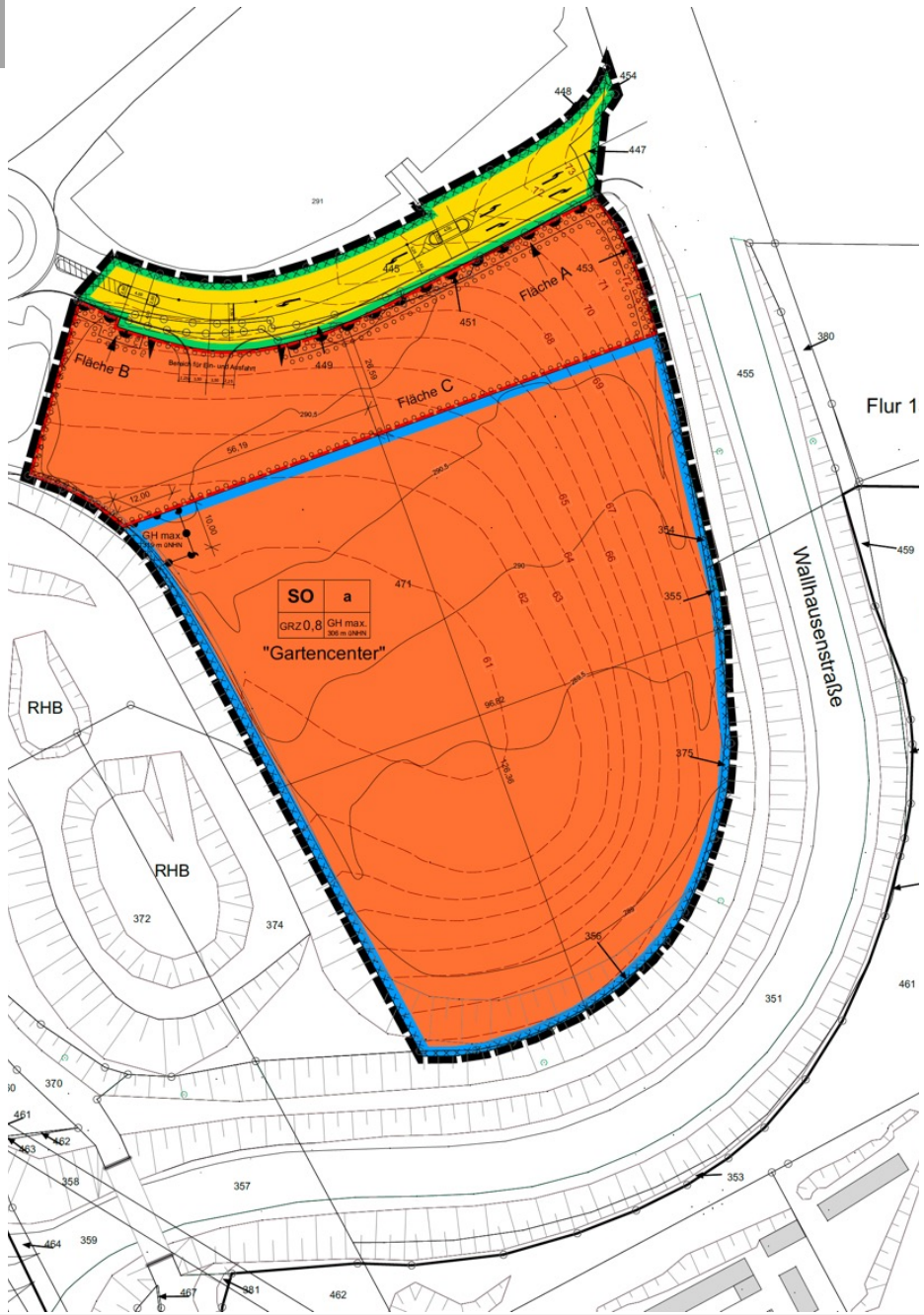
Weitere Festsetzungen:

Bauweise, Baugrenzen

- Bauweise
- Überbaubare Flächen
- Stellplätze und Nebenanlagen

Kremer

LOTH
Städtebau + Stadtplanung



Weitere Festsetzungen:

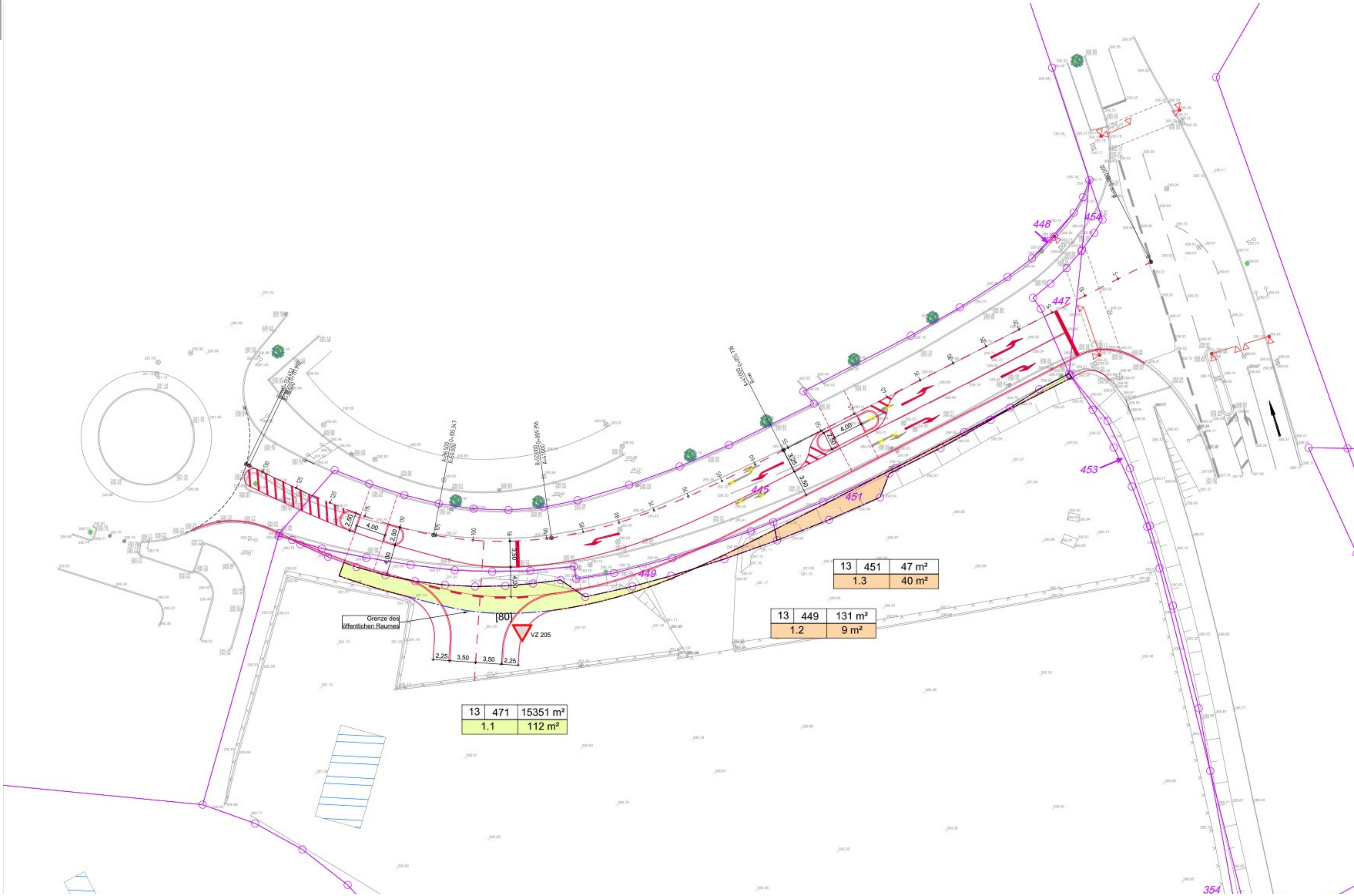
Verkehrsflächen

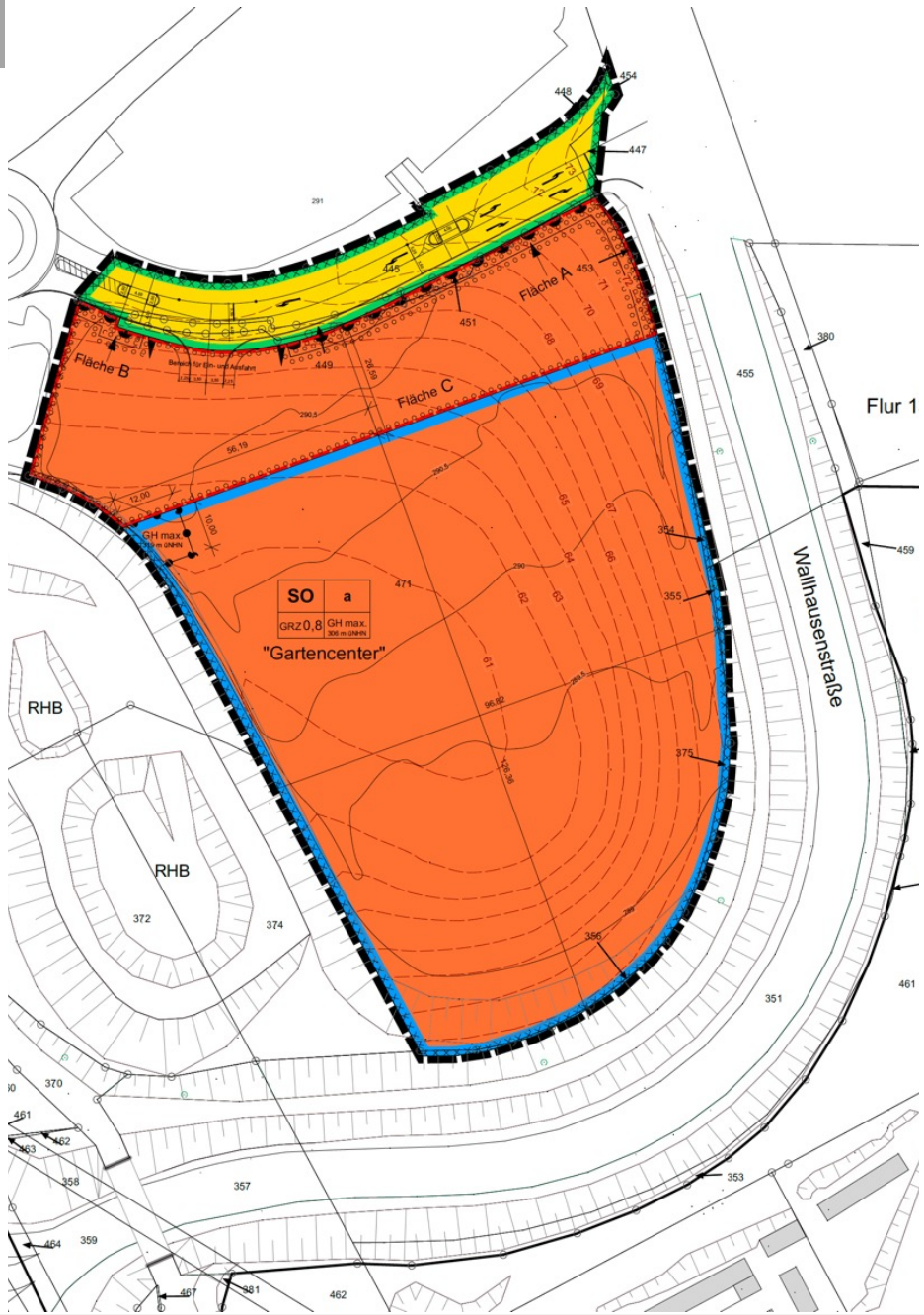
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Bereiche für und ohne Ein- und Ausfahrten

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

- Passive Schallschutzmaßnahmen

Kremer


13 451 47 m²
1.3 40 m²
13 449 131 m²
1.2 9 m²
13 471 15351 m²
1.1 112 m²
Grenze des öffentlichen Raumes
[80]
VZ 205
448
454
447
445
451
449
453
354
2,25 3,50 3,50 2,25
4,00
2,50
3,50
3,25



LOTH
Städtebau + Stadtplanung

Grünfestsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche
- Pflanzliste
- Dachbegrünung
- Begrünung von Fassaden

Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren

- PV-Anlagen auf Dachflächen

Kremer

LOTH

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Im Bereich Parkplatz mindestens 500 m² zu begrünen mindestens 26 Bäume zu pflanzen

Innerhalb des Baufeldes auf nicht bebauten Bereichen sollen mindestens 10 Bäume gepflanzt werden.

Die Pflanzliste umfasst sowohl heimische als auch klima-resiliente Baumarten mit festgelegten Qualitätsanforderungen.

Des Weiteren sind Flachdächer sowie Fassaden (mind. 20 % dieser Flächen) zu begrünen.

Kremer

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Örtliche Bauvorschriften Bebauungsplan

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Örtliche Bauvorschriften

Fassadengestaltung

60/40

Dachgestaltung

- Dachform / Dachneigung
- Dacheindeckungsmaterialien

Werbeanlagen

- Werbeanlagen Gebäudefassaden
- Fahnen
- frei stehende Werbeanlagen
- frei stehende Türme
- selbstleuchtende Werbeanlagen
- Blendwirkung

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Örtliche Bauvorschriften

- Stellplätze
- Abstellplätze
- Einfriedungen

Kremer

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Im Bereich Parkplatz mindestens 500 m² zu begrünen mindestens 26 Bäume zu pflanzen

Innerhalb des Baufeldes auf nicht bebauten Bereichen sollen mindestens 10 Bäume gepflanzt werden.

Die Pflanzliste umfasst sowohl heimische als auch klima-resiliente Baumarten mit festgelegten Qualitätsanforderungen.

Des Weiteren sind Flachdächer sowie Fassaden (mind. 20 % dieser Flächen) zu begrünen.

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Weitere Festlegungen im städtebaulichen Vertrag ergänzend zum Bebauungsplan

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Inhalte des städtebaulichen Vertrags (Auszug)
(Als Ergänzung zum Bebauungsplan)

Werbeanlagen Fassadenwerbeanlagen

- Weitere Details, wie z.B. konkrete Verortung und Größe

Freistehende Werbeanlagen

- Konkrete Standorte und Höhe der Fahnen, Farbe
- Weitere Werbetafeln: Standorte und Größen
- Werbepylon: Schriftgröße und Farbe/Farbscala sowie weitere Details wie z.B. Form und Beleuchtung

Grüngestaltung

- Verortung der Bäume in der überbaubaren Grundstücksfläche
- Begrünte Gestaltung der Böschungen im Süden und Osten
- Gestaltung der Parkplatzfläche (prozentualer Anteil der wasserdurchlässigen Flächen)

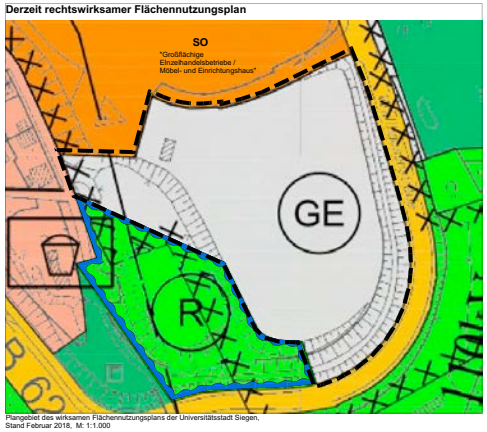
LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Planzeichnung
Flächennutzungsplan

Universitätsstadt Siegen

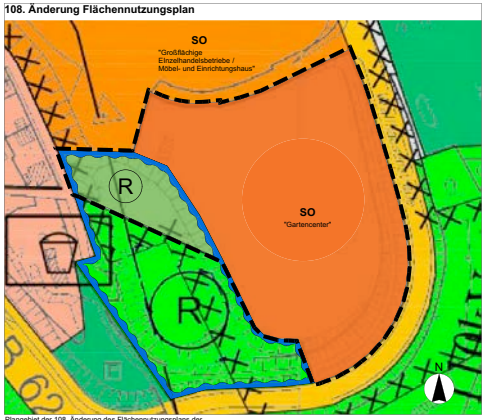
108. Änderung des Flächennutzungsplanes

Derzeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Plangebiet des wirksamen Flächennutzungsplans der Universitätsstadt Siegen,
Stand Februar 2018, M: 1:1.000

108. Änderung Flächennutzungsplan



Plangebiet der 108. Änderung des Flächennutzungsplans der
Universitätsstadt Siegen, M: 1:1.000

Verfahrensvermerke

Präambel und Feststellungsbeschluss

Nach § 7 der **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), der §§ 2 und 9 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 89 der **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) hat der Rat der Stadt Siegen am _____ die Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Siegen,

Der Bürgermeister Schriftführer(in)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Siegen hat am 14.09.2022 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 108 beschlossen.
Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 29.10.2022 ortsüblich bekanntgemacht und vom 31.10 bis zum 18.11.2022 durchgeführt. Die Unterlagen lagen bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung zur Einsicht und Erörterung bereit und wurden zudem im Internet bereitgestellt.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bis zum 18.11.2022 abzugeben.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung
(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Siegen hat am _____ den Entwurf der 108. Änderung des Flächennutzungsplans und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Der Entwurf hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis zum _____ bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen. Zudem wurden die Unterlagen im Internet bereitgestellt.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Bekanntmachung der FNP-Änderung und Inkrafttreten

Die mit Verfügung vom _____ genehmigte Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in der Servicestelle Bauberatung der Abteilung Bauaufsicht der Stadt Siegen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten sowie gemäß § 6a BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Siegen, Der Bürgermeister

i.A.

Plankonzeption
Für die städtebauliche Planung:

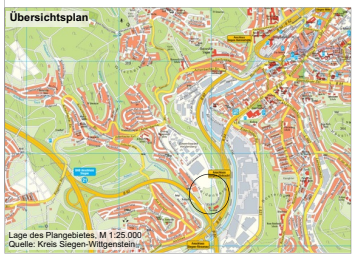
Gesehen:

AGL Stadtplanung Abtl.. Stadtentwicklung, -planung und Liegenschaften

Siegen, In Vertretung

Stadtbaurat

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes, M 1:25.000
Quelle: Kreis Siegen-Wittgenstein

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 bBauGB)

- SO — Sonstiges Sondergebiet "Gartencenter" (§ 11 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe / Möbel- und Einrichtungshaus" (§ 11 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- W — Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1, Nr. 1 BauNVO)

2. Flächen für den Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- Überörtliche Straßenverkehrsflächen, Örtliche Hauptverkehrsstraßen

3. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- R — Regenrückhaltebecken (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

4. Grünflächen

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5)

5. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

- Flächen für die Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

6. Flächen für die Sport- und Spielanlagen

- Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

7. Sonstige Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze Geltungsbereich

UNIVERSITÄTSSTADT SIEGEN

ENTWURF

108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Siegen

Bereich "Gartencenter Kremer"

Gemarkung: Siegen

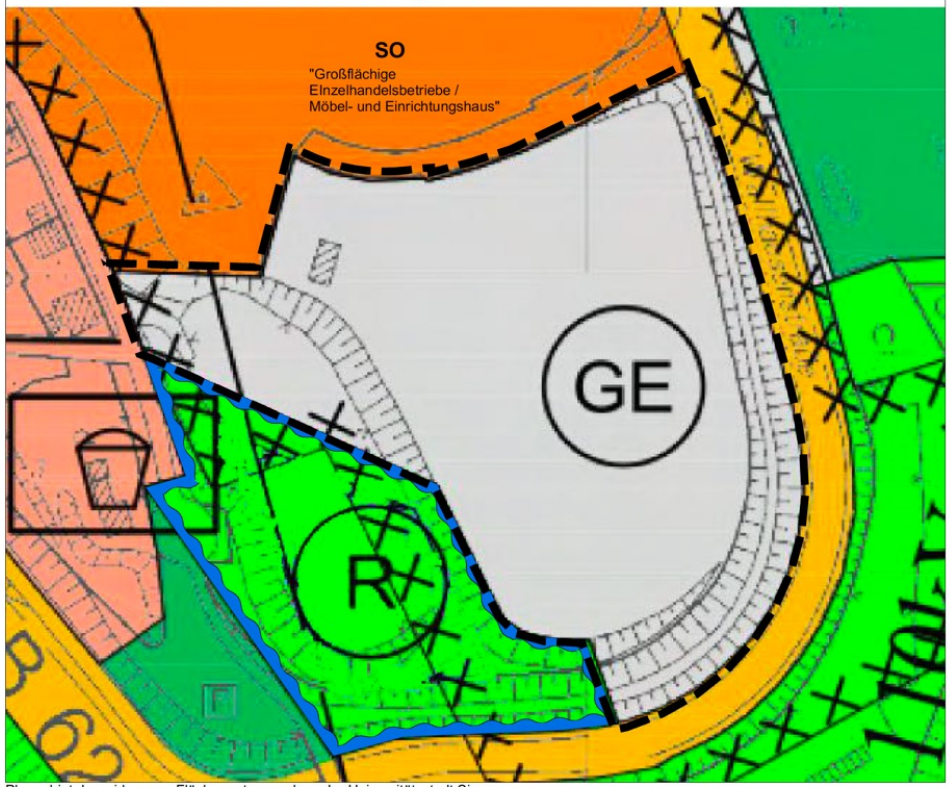
Flur: 13

Stand: 20.03.2023

Plangröße DIN A1 (841 x 594 mm)

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Derzeit rechtswirksamer Flächennutzungsplan



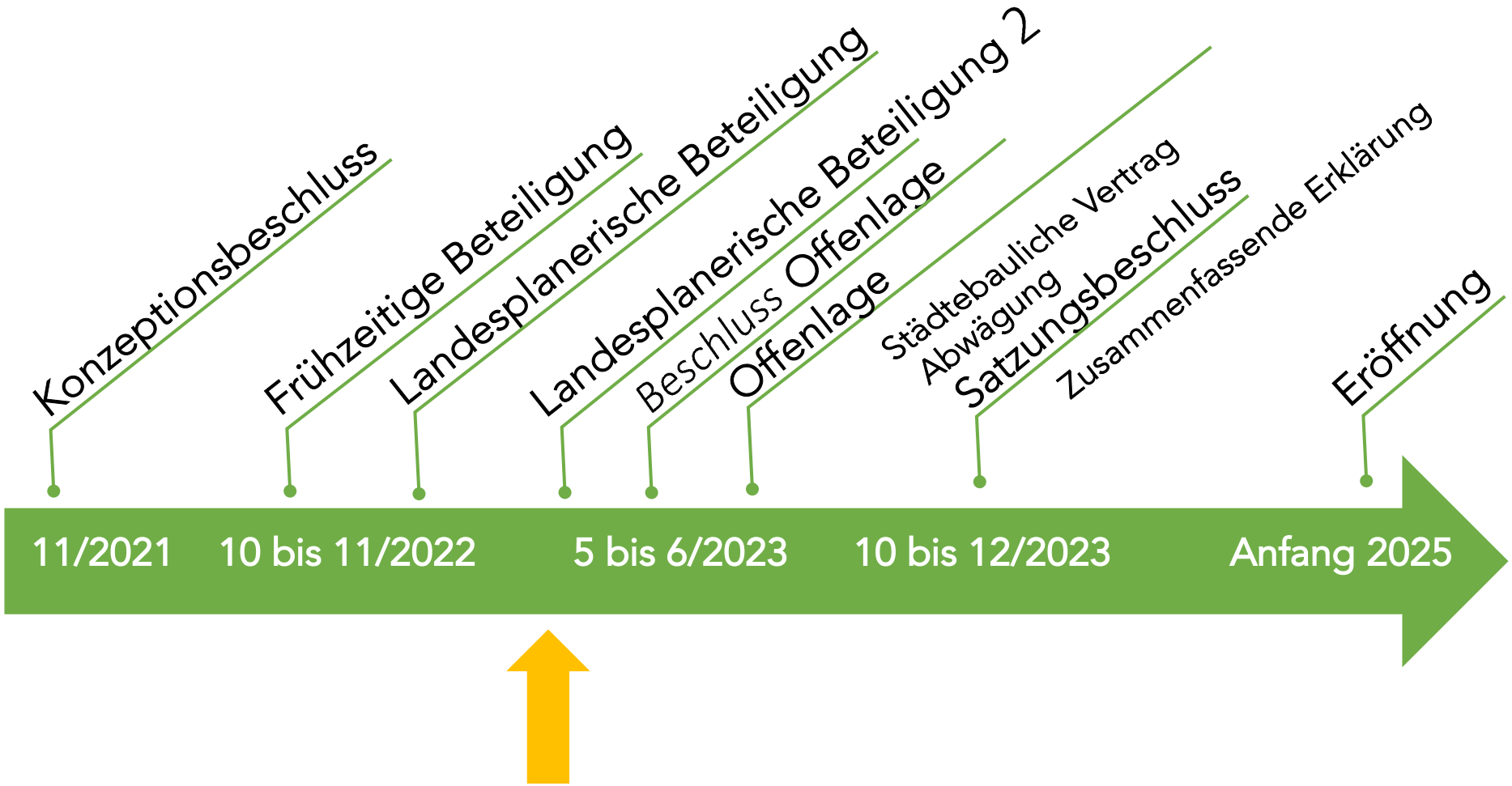
108. Änderung Flächennutzungsplan

LOTH
Städtebau +
Stadtplanung

Weitere Schritte

LOTH
Städtebau + Stadtplanung

Weitere Schritte



LOTH