

**Begründung zur  
108. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Universitätsstadt Siegen,  
Bereich "Gartencenter Kremer"**



**Universitätsstadt Siegen**

AG Stadtplanung

Stand: 27.09.2023

UNIVERSITÄTSSTADT  
**SIEGEN**





Bearbeitet im Auftrag von

Immobilien-gesellschaft AK Liegenschaften GmbH  
Lennestraße 38  
57368 Lennestadt  
Vorhabenträger, 2023

Loth Städtebau und Stadtplanung  
Marburger Tor 4 - 6  
57072 Siegen  
Tel. 0271 - 67349477  
E-Mail: [info@loth-se.de](mailto:info@loth-se.de)  
[www.loth-stadtentwicklung.de](http://www.loth-stadtentwicklung.de)



Titelbild: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Siegen

# **Inhaltsverzeichnis**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>1</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1.    Anlass und Erfordernis der Änderung	3
1.2.    Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3.    Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung	5
1.4.    Verfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1.    Stadträumliche Einbindung	7
2.2.    Verkehrerschließung und -anbindung	7
2.3.    Ver- und Entsorgung	8
2.4.    Böden	9
2.5.    Natur, Landschaft, Umwelt	13
2.6.    Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
2.7.    Aktuelles Planungsrecht	14
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>21</b>
3.1.    Ziele der Bauleitplanung / Entwurf des Bebauungsplanes	21
3.2.    Erschließungskonzept	22
3.3.    Ver- und Entsorgungskonzept	23
<b>4. Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>24</b>
<b>5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>25</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
6.1.    Planungs- und Standortalternativen	27
6.2.    Angemessenheit der Planung	27
6.3.    Nutzungen	27

<b>6.4.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>30</b>
<b>6.5.</b>	<b>Natur, Landschaft, Umwelt</b>	<b>31</b>
<b>6.6.</b>	<b>Emissionen / Immissionen</b>	<b>34</b>
<b>6.7.</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>35</b>
<b>6.8.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>36</b>
<b>6.9.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>42</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>43</b>

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Stadtgebiet von Siegen mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes</i>	4
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplans</i>	5
<i>(Quelle: ALKIS, www.geoshop.kommunale.it, Datenlizenz Deutschland-Zero-Version 2.0)</i>	5
<i>Abbildung 3: Verortung der vorgenommenen Schürfe im Plangebiet</i>	11
<i>Abbildung 4: Ergebnisse der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe. Im Auftrag der Universitätsstadt Siegen, AG 2/2-1 Ordnung, Siegen</i>	12
<i>Abbildung 5: LEP NRW, Ausschnitt Siegen</i>	14
<i>Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan</i>	15
<i>Abbildung 7: Legende des rechtswirksamen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen</i>	16
<i>Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf</i>	16
<i>Abbildung 9: Legende Regionalplanentwurf Arnsberg</i>	17
<i>Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stadt Siegen</i>	18
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“, Ausschnitt</i>	19
<i>Abbildung 12: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“, Ausschnitt</i>	20
<i>Abbildung 13: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen</i>	22
<i>Abbildung 14: 108. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 19.09.2023</i>	24
<i>Abbildung 15: Legende zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans</i>	24
<i>Tab. 1: Mögliche erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der 108. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 459 der Stadt Siegen</i>	32
<i>Tab. 2: Kompensationswertermittlung für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen</i>	36
<i>Tab. 3: Kompensationswertermittlung für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen. (Quelle: Mestermann Landschaftsplanung, 2022)</i>	40

## **1. Einleitung**

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ sowie den Beschluss zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ sieht vor, im Plangebiet „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ festzusetzen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet darstellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der die wesentlichen Belange nach dem Baugesetzbuch und insbesondere die umweltrelevanten Aspekte berücksichtigt und für die Umsetzung bestimmt.

### **1.1. Anlass und Erfordernis der Änderung**

Die Garten-Center Kremer GmbH ist an die Stadt Siegen herangetreten und beabsichtigt den Bau eines Gartencenters im Plangebiet auf dem Heidenberg in Siegen. Das fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Siegen aus dem Jahr 2022 bestätigt eine deutliche Unterversorgung im Segment „Pflanzen / Gartenbedarf“ im Stadtgebiet. Der Sonderstandort Heidenberg soll laut EHEK als Positivstandort für den nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entwickelt werden.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen sowie den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung in diesem Gebiet. Der Flächennutzungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ setzen für die betreffenden Flächen ein Gewerbegebiet fest. Die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, liegt seit mehreren Jahren brach.

In seiner Sitzung am 14.09.2022 hat der Rat der Stadt Siegen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ und den Beschluss zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und somit signalisiert, dass die Ansiedlung von Gartencentern an dieser Stelle gewünscht ist. Um die baurechtlich notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, wird der FNP daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB als 108. Änderung entsprechend den Vorgaben der Regional- und Landesplanung geändert.

### **1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich zwischen dem Stadtteil Eiserfeld und der Kernstadt von Siegen. Das Zentrum Siegens liegt nordöstlich in ca. 2 km Entfernung.

Topographisch liegt das Plangebiet auf dem Heidenberg (Siegen-Achenbach), südlich der Wallhausenstraße auf einer Höhe von ca. 290 m ü. NHN.

Das 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.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch die Wallhausenstraße,
- Im Westen durch angrenzende Flächen auf denen sich Regenrückhaltebecken befinden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

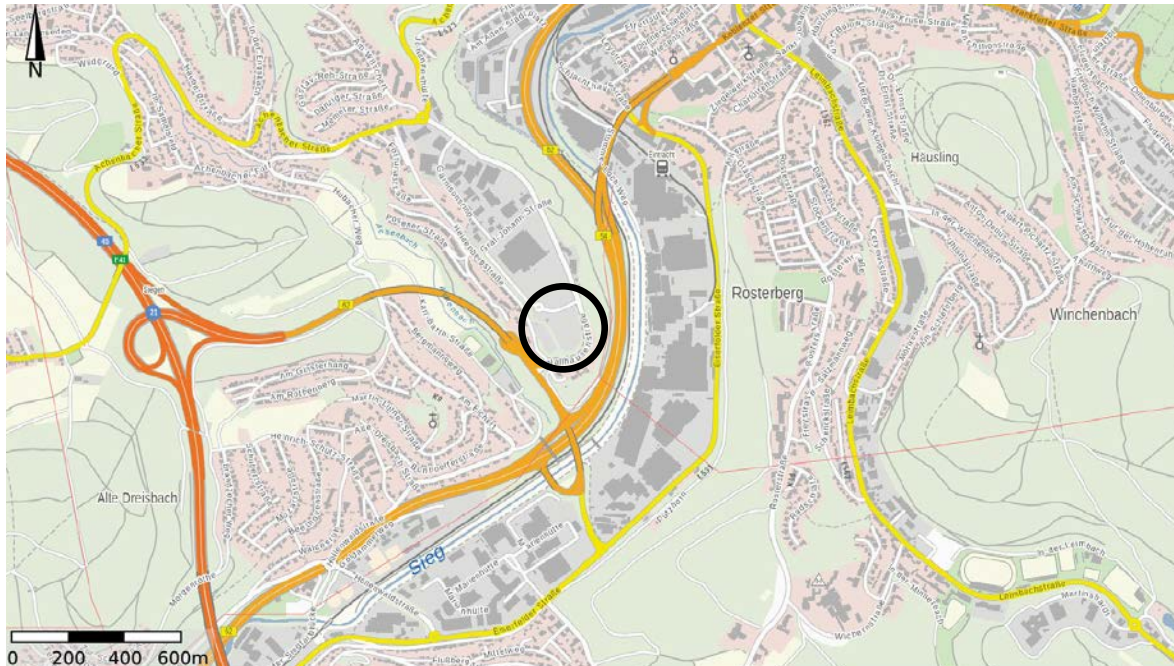


Abbildung 1: Stadtgebiet von Siegen mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

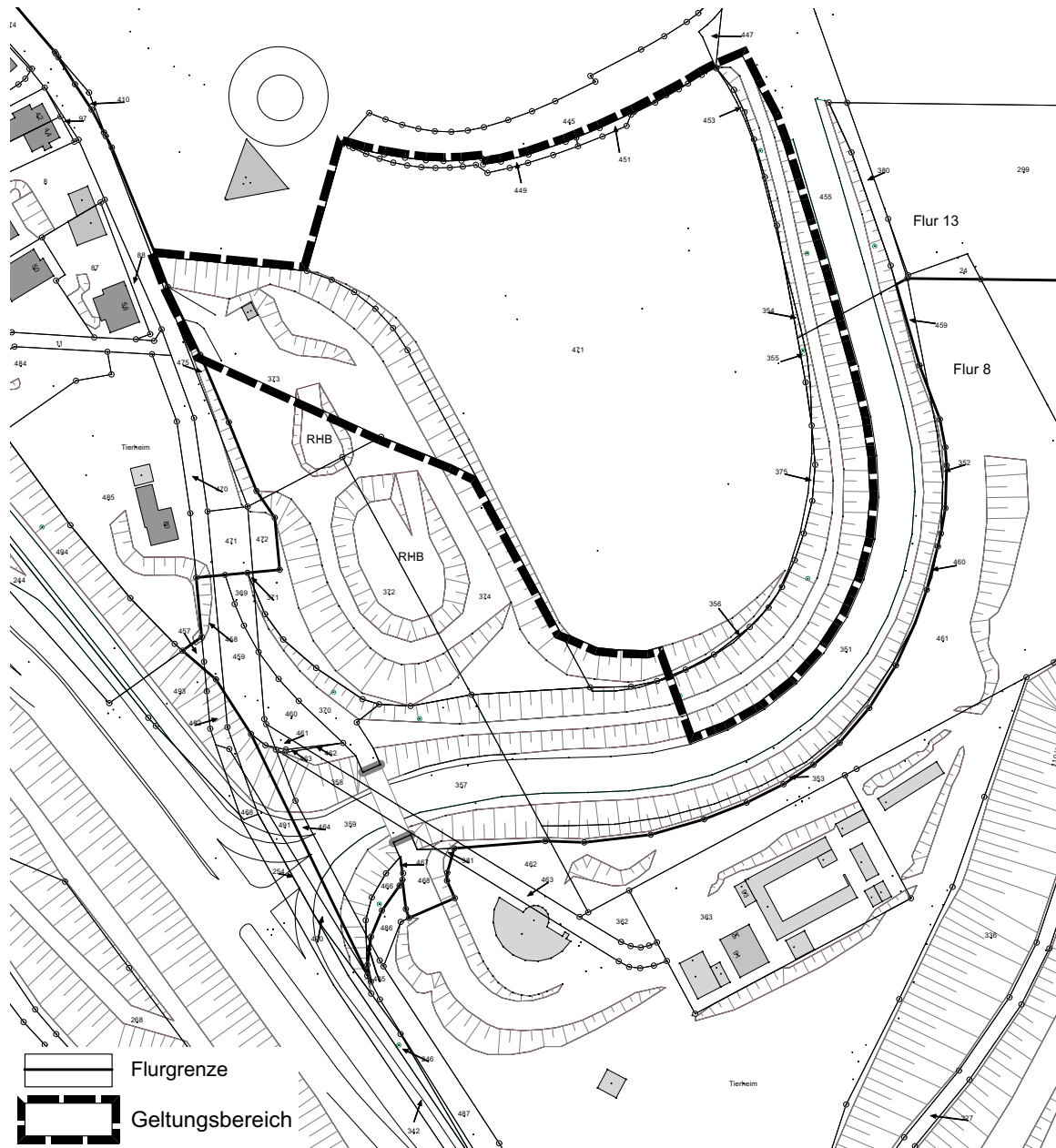


Abbildung 2: Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplans

(Quelle: ALKIS, [www.geoshop.kommunale.it](http://www.geoshop.kommunale.it), Datenlizenz Deutschland-Zero-Version 2.0)

### 1.3. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Universitätsstadt Siegen im Plangebiet wird die Voraussetzung zur Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) geschaffen. Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich der 108. Änderung liegen brach. Im westlichen Bereich der Änderung befinden sich Böschungen mit Grünstrukturen, die zur Fläche eines Regenrückhaltebeckens der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen (ESi) zu zählen sind. Der Geltungsbereich der 108. Änderung, der im Flächennutzungsplan derzeit vollständig als Gewerbegebiet dargestellt ist, soll im Bereich der Brachfläche zukünftig als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ und im Bereich der Böschungen im Westen als „Grünfläche“ bzw. „Regenrückhaltebecken“

dargestellt werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die verbindliche Bauleitplanung für den Bereich vorbereitet. Zu den Zielen der Flächennutzungsplanänderung zählen:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“
- Schaffung eines umfangreichen Angebotes an Gartenartikeln für die Sieger Bevölkerung
- Sicherung des Regenrückhaltebeckens inkl. Grünstrukturen

## 1.4. Verfahren

Mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig auch der Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ im sogenannten „Parallelverfahren“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wurde am 14.09.2022 gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 31.10.2022 bis 18.11.2022 durchgeführt. Der Rat der Stadt Siegen hat am 10.05.2023 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.05.2023 in der Zeit vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 bei der Arbeitsgruppe Stadtplanung der Stadt Siegen öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 30.06.2023 aufgefordert.

## 2. Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen handelt es sich um eine Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes belgischer Streitkräfte, welches im Jahr 2000 durch den Bebauungsplan Nr. 298 überplant wurde. Der Bebauungsplan sah damals für das Plangebiet eine Nutzung als Gewerbegebiet vor. Der Bebauungsplan Nr. 298 wurde im Jahr 2004 für die Ansiedlung einer IKEA-Filiale im Norden des Plangebietes geändert. Für das Möbelhaus wurde ein Großteil des ehemaligen Kasernengeländes als Sondergebiet festgesetzt. Für den Geltungsbereich der 108. Flächennutzungsplanänderung wurde wiederum ein Gewerbegebiet festgesetzt. Seit über zwei Jahrzehnten liegt die Fläche brach, ohne dass eine gewerbliche Nutzung darauf stattgefunden hat. Die Garten-Center Kremer GmbH beabsichtigt nun den Bau eines Gartencenters mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hinzu kommt die Errichtung eines Schaugartens auf einer Fläche von maximal 960 m<sup>2</sup>. Dieser ist als verkaufsfördernde Maßnahme der Verkaufsfläche zuzuordnen. Da es sich bei dem Gesamtvorhaben um großflächigen Einzelhandel handelt, ist dies aufgrund der Festsetzungen der rechtskräftigen Bauleitplanung nicht zulässig. Um die Ansiedlung von Gartencentern zu ermöglichen, wird daher der Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs der 108. Flächennutzungsplanänderung befindet sich ein Regenrückhaltebecken der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen (ESI). Der Bereich, in dem sich das Rückhaltebecken befindet, wird im derzeit rechtswirksamen FNP als Gewerbefläche



dargestellt. Diese Darstellung wird im Zuge der 108. Flächennutzungsplanänderung berichtigt und für den Bereich eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

## **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Heidenberg, der am südwestlichen Rand des Siegener Stadtgebietes auf einer Höhe von ca. 256 bis 350 Meter ü. NHN liegt. Der Heidenberg ist vor allem geprägt durch die Wohnsiedlung „Witschert“ sowie durch das Gewerbegebiet „Heidenberg“, an dessen südlichen Ende das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ liegt. In Richtung Süden, Osten und Westen liegen die B 54 und als Autobahnzubringer die B 62, die das Plangebiet neben der Lage auf dem Berg räumlich von der umgebenden Siedlungsstruktur trennen.

Topographisch liegt das Plangebiet auf dem sogenannten Heidenberg, auf ca. 290 m ü. NHN. Das Plangebiet liegt in exponierter Lage auf einem Höhenrücken über dem Siegtal im Bereich des Heidenberg, wodurch die Fernwirkung des geplanten Gartencenters Richtung Siegtal von Bedeutung ist. Das Gebiet selbst ist ein Plateau, welches zu den Rändern nach Osten, Westen und Süden hin, abfallend mit Böschungen ausgestaltet ist. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. In einer Distanz von ca. 240 Metern befindet sich ein IKEA-Einrichtungsmarkt sowie weitere Dienstleistungsanbieter und Gewerbe entlang der Wallhausenstraße und der von ihr abzweigenden Straßen Graf-Johann-Straße und Garnisonsring. In der Nachbarschaft befinden sich unterhalb der Anhöhe gelegen im Abstand von ca. 100 Metern aber auch einige Wohnhäuser.

## **2.2. Verkehrserschließung und -anbindung**

### **Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Plangebiet liegt in etwa 1,5 km Entfernung zur Anschlussstelle an die A 45, welche über die B 62 erreicht wird. Die A 45 führt in ihrer Verlängerung Richtung Dortmund/ Ruhrgebiet und Frankfurt/ Aschaffenburg. Die Anbindung an die Siegener Innenstadt erfolgt über die Wallhausenstraße und die B 54/ B 62. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist somit gegeben. Durch den guten Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz wird eine Überlastung des innerstädtischen Straßennetzes ausgeschlossen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) bedient den Stadtteil Siegen-Achenbach mit zwei Buslinien, die den Ort in einer stündlichen bzw. halbstündlichen Taktung anfahren. Die Haltestelle „Siegen Wallhausenstraße“ wird durch die Linie C113 angefahren. Die Linie C112 durchfährt Achenbach, jedoch nicht das Gewerbegebiet Heidenberg. In den Randzeiten ist die Anbindung mit dem ÖPNV nicht gegeben. In der Umgebung des Bauvorhabens ist ergänzend auch die Haltestelle „Siegen IKEA“ vorhanden und wird regelmäßig durch die Linie C113 angefahren.

Der Standort ist insgesamt ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Siegen Wallhausenstraße“ in fußläufiger Entfernung in ca.

500 m Entfernung und die Haltestelle „Siegen IKEA“ in fußläufiger Entfernung in rund 250 m.

## **2.3. Ver- und Entsorgung**

### **Abfallbeseitigung**

Zurzeit fallen im Plangebiet keine Abfälle an. Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen und kann an das örtliche Entsorgungsnetz (Müllabfuhr) angeschlossen werden.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehende Leitung der Siegener Versorgungsbetriebe GmbH in der Wallhausener Straße bereits für das Plangebiet vorhanden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Siegener Versorgungsbetriebe (SVB) gewährleisten bezüglich der Löschwasserversorgung den Grundsatz im Sinne des DVGW Merkblattes W 405.

### **Stromversorgung**

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden.

### **Versorgung mit Erdgas**

Die Erdgasversorgung ist durch die bestehende Leitung der Siegener Versorgungsbetriebe GmbH in der Wallhausener Straße bereits für das Plangebiet vorhanden. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

### **Telekommunikation**

Unter der Wallhausenstraße im Norden des Plangebietes verlaufen Leitungsmedien der Deutschen Telekom, über die das Plangebiet an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden kann.

### **Schmutzwasser**

Zurzeit fällt im Plangebiet kein Schmutzwasser an.

### **Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung**

Zur Beurteilung der Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Gebiet wurde ein Geotechnischer Bericht durch das Büro Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH angefertigt. Der vollständige Bericht inkl. Anlagen ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigelegt.

## 2.4. Böden

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht der BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH angefertigt. Der Geotechnische Bericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigelegt. Die Ergebnisse des Berichts werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ im Jahr 2000 wurden zur Gefährdungsabschätzung vom Büro WCI Umwelttechnik GmbH aus Wuppertal zwei Gutachten erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass im Verhältnis zu der Größe und der langjährigen speziellen Nutzung des Geländes nur wenige schwerwiegende Kontaminationen des Untergrundes vorlagen. Die Hauptbelastung des Bodens wurde überwiegend durch Schwermetalle (zusätzlich Arsen) sowie untergeordnet durch Mineralölkohlenwasserstoffe hervorgerufen. Die Untersuchung der Bodenluft auf Deponiegase; LCKW und BETEX führte zu dem Ergebnis, dass keine Belastung der Bodenluft vorlag.

Im Rahmen der neuerlichen Geotechnischen Untersuchungen der BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH im Jahr 2022 wurden erneut drei Bodenmischproben aus dem Planungsgebiet entnommen und bodenchemische Laborversuche hinsichtlich der Parameter der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall –LAGA– (Mitteilung Nr. 20) sowie der Deponieverordnung (DepV) durchgeführt. Die Mischproben MP1 und MP2 wurden aus den Auffüllungen entnommen; die Mischprobe MP3 stammt aus dem gewachsenen Untergrund.

Nach den Ergebnissen der Laboruntersuchungen dürfen die Auffüllungen (LAGA Z1.1) und der gewachsene Baugrund aus MP3 (LAGA Z1.2) eingeschränkt offen wiederverwendet werden. Alternativ ist eine Entsorgung auf einer Deponie der Klasse 0 zulässig.

### Aufschüttungen / Bodenaustausch

Zur Herstellung von Aufschüttungen und zum Bodenaustausch gibt der Geotechnische Bericht (Anlage 5a) folgende Hinweise und Empfehlungen:

*„Für die Herstellung von erforderlichen Geländeaufschüttungen bzw. für die Durchführungen von Bodenaustausch können die beim evtl. Geländeabtrag im Bereich der Baumaßnahme anfallende Auffüllungen und der völlig verwitterte Felsen aufgrund der hohen bindigen Anteile (Schluff und Ton) nicht verwendet werden. Der im tieferen Untergrund anstehende verwitterte Felsen wäre dagegen als Schüttstoff geeignet. Es ist zu erwarten, dass Fremdmaterial verwendet werden muss.*

*Für die Herstellung der Aufschüttung ist zunächst der Oberboden abzuschleifen und der Untergrund nachzuverdichten. Sollten sich dabei Hinweise auf weiche Stellen im Untergrund ergeben, sind diese auszukoffern und durch den in Kapitel 8.2. beschriebene Schüttstoff zu ersetzen.*

*Unterhalb von Bodenplatten ist generell eine kapillarbrechende Schicht  $\geq 0,2$  m Dicke aus Schotter (Körnung etwa 0/32 oder 0/45 mm mit wenig Feinkornanteil) herzustellen. Die Tragfähigkeit der Schotterschicht ist durch statische Lastplattendruckversuche zu*

*kontrollieren, wobei folgende Werte zu erzielen sind:  $EV2 \geq 80 \text{ MN/m}^2$  und  $EV2/EV1 \leq 2,8$ .*

*Eine ausreichende Standsicherheit der Schüttböschung ist mit einer Böschungsneigung unter 1: 1,5 gegeben.“*

## **Bergbau**

Im bzw. unter dem Plangebiet ist Untertagebergbau umgegangen. Zudem kann sogenannter „Uraltbergbau“ im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Dieser muss zwangsläufig als Tagebau betrieben worden sein, der durch Störungen des gewachsenen Untergrundgefüges (Pingen) erkennbar sein wird. Der Geotechnische Bericht (Anlage 5a) gibt daher folgende Empfehlungen:

*„Für die Lasteintragungspunktekonzentrationspunkte (Einzelfundamente) wird vorsorglich eine Beurteilung im Zuge der Gründungen empfohlen. Für die Beurteilung im Fels oder im anstehenden Baugrund ist eine Inaugenscheinnahme der Gründungssohlen durch unser Ing.-Büro in den Fundamentbaugruben erforderlich. Sofern Hinweise zu Störungen im Gebirge oder im Boden zu erkennen sind, muss diesen durch Tiefer-schachtungen nachgegangen werden.*

*Im Bereich der Fußbodenauflagerung werden die oben beschriebenen intensive Nachverdichtung der Planumsflächen empfohlen.“ (BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, 2022).*

## **Gründung**

Im Geotechnischen Bericht wird davon ausgegangen, dass das Hauptgebäude eines Gartencenters entweder als Stahlbeton- oder Stahlrahmenkonstruktion errichtet wird. Für ein solches Vorhaben werden im Geotechnischen Bericht (Anlage 5a) folgende Empfehlungen zur Gründung gegeben.

*„Die Lasten der aufgehenden Konstruktion werden dann vermutlich mit Einzelfundamenten unter den Stützen und Streifenfundamente unter tragenden Wänden in den Untergrund abgetragen. Im Hinblick auf die Gründung des Gebäudes, unter Annahme, dass die Bodenplatte des Gebäudes etwa in Höhe der Geländeoberfläche im Bereich der von Norden herzustellenden Zuwegung von der Wallhausenstraße liegen wird, bietet sich als Standort für das Hauptgebäude der Nordosten/ Osten des Grundstückes an.*

*In diesem Bereich ist nach den auf den Anlagen 3 bis 6 dargestellten Ergebnissen der Baugrunderkundung mit einem „hoch“ im Untergrund anstehenden Felsen zu rechnen. Der Felsen eignet sich generell gut für die Gründung von Einzel- und Streifenfundamenten. Örtlich kann die Felsoberfläche tiefer liegen, die Fundamente können hier mit einer Magerbetonunterfütterung bis auf die Felsoberfläche geführt werden. In den übrigen Bereichen taucht der Fels tiefer unter die derzeitige Geländeoberfläche ab. In diesen Bereichen würde eine aufwändigere Gründungsform für das Hauptgebäude erforderlich (z.B. Tiefergründung über Brunnengründung, Pfähle, usw.). Daher schlagen wir vor, diese Bereiche im Westen und Süden als Verkehrsflächen bzw. für leichte Hochbaukonstruktionen (z.B. Gewächshäuser) zu nutzen.*

*Gebäude sollte wegen der Gefahr eines Böschungsbruches im Rahmen der weiteren Planung mit einem Mindestabstand von etwa 5 m zu den vorhandenen Böschungsschultern vorgesehen werden. Im Einzelfall, sofern der Abstand nicht eingehalten*



*werden kann, eine Beurteilung der örtlichen Situation erfolgen“ (BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, 2022).*

Der Bericht (Anlage 5a) gibt im Weiteren Hinweise und Empfehlungen für die Gründung von Haupt- und Nebengebäuden sowie eventueller Verkehrsflächen.

### Oberflächenentwässerung

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet wurde untersucht. Nach den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts (Anlage 5a-b) ist die Einrichtung einer Versickerungsanlage im Bereich des Schurfes Sch10 im Tonschiefer theoretisch möglich (s. Abb. 2). Es ist jedoch zu beachten, dass die Wasserdurchlässigkeit des Felsens stark variieren.



Abbildung 3: Verortung der vorgenommenen Schürfe im Plangebiet

(Quelle: BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, 2022)

Des Weiteren ist zu erwarten, dass z.B. in eine Rigole oder Versickerungsschacht eingeleitetes Niederschlagswasser sich auf der weniger durchlässigen Schicht im Felsuntergrund sammelt. Es besteht die Möglichkeit, dass das Wasser aus den im Osten,

Süden und Westen vorhandenen Böschungen konzentriert austritt und Standsicherheitsdefizite an der Böschungsoberfläche erzeugen. Daher wird von der Einrichtung von Versickerungsanlagen in den Randbereichen des Baugrundstückes ab.

Nach Möglichkeit ist das anfallende Oberflächenwasser daher in die Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes einzuleiten.

### Kampfmittel

Auf Grund der Nähe der Fläche zur Siegener Innenstadt (Bahnhof, Gleisanlagen sowie den Industrieanlagen entlang der Sieg und Bahnstrecke) die im 2. Weltkrieg (Bomben-) Ziele der Alliierten waren, können verbliebene Kampfmittel, insbesondere Blindgänger im Boden nicht ausgeschlossen werden.

Über die Ergebnisse 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 (s. Abb. 3).

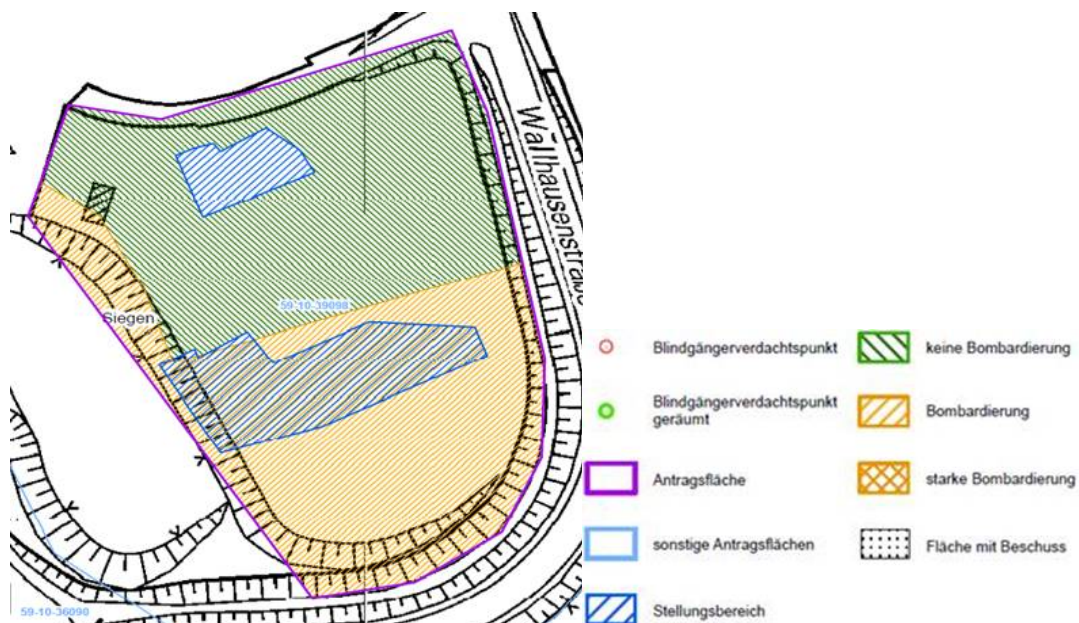


Abbildung 4: Ergebnisse der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe. Im Auftrag der Universitätsstadt Siegen, AG 2/2-1 Ordnung, Siegen

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.

## 2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Die nachfolgenden Informationen sind dem „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 459 'Gartencenter Kremer' in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen“ des Büros Mestermann Landschaftsplanung entnommen. Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 1 beigelegt.

### **Biotope**

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Biotope. In etwa 300 m Entfernung westlich liegt das schutzwürdige Biotop mit der Kennung BK-5113-058 und der Bezeichnung Wiesentaler "Hubach" und "Alte Hubach". Das Biotop wird nicht durch die bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

### **Biotopverbundflächen**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Biotopverbundfläche. In der näheren Umgebung finden sich die nachfolgend aufgeführten Biotopverbundflächen:

- VB-A-5113-016 = Siegtal zwischen Deuz und Siegen (ca. 340 m westlich=
- VB-A-5113-022 = Siegtal (ca. 170 m westlich) (LANUV 2022A).

Weitere Biotopverbundflächen befinden sich weiter als 500 m vom Plangebiet entfernt.

### **Fauna-/Flora- Habitat**

Das Plangebiet wird nicht von einem ausgewiesenen FFH-Gebiet tangiert und das Plangebiet liegt nicht in einem Vogelschutzgebiet (Natura 2000 Gebiete).

### **Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Es sind keine grundwasserabhängigen Ökosysteme betroffen. In ca. 400 m Entfernung fließt der Achenbach durch das westlich gelegene Tal unterhalb des Heidenbergs.

### **Landschaftsschutzgebiete**

Die Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz. In der Umgebung ist jedoch ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen: LSG-5014-001 = LSG Siegen (LANUV 2022A).

### **Überschwemmungsgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine Überschwemmungsgebiete.

### **Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

## 2.6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Bau- und Bodendenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind. Das Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet ist ebenfalls nicht bekannt.



## 2.7. Aktuelles Planungsrecht

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Darüber hinaus sind rechtsverbindliche und informelle Planwerke, die sich auf das Plangebiet auswirken oder auf die der Bebauungsplan Auswirkungen haben könnte, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

### Landesentwicklungsplanung

Der Landesentwicklungsplan stellt die Stadt Siegen als Oberzentrum und das Plangebiet als Siedlungsraum dar. Im Rahmen der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines KREMER-Gartencenters in der Stadt Siegen“ (cima Beratung + Management

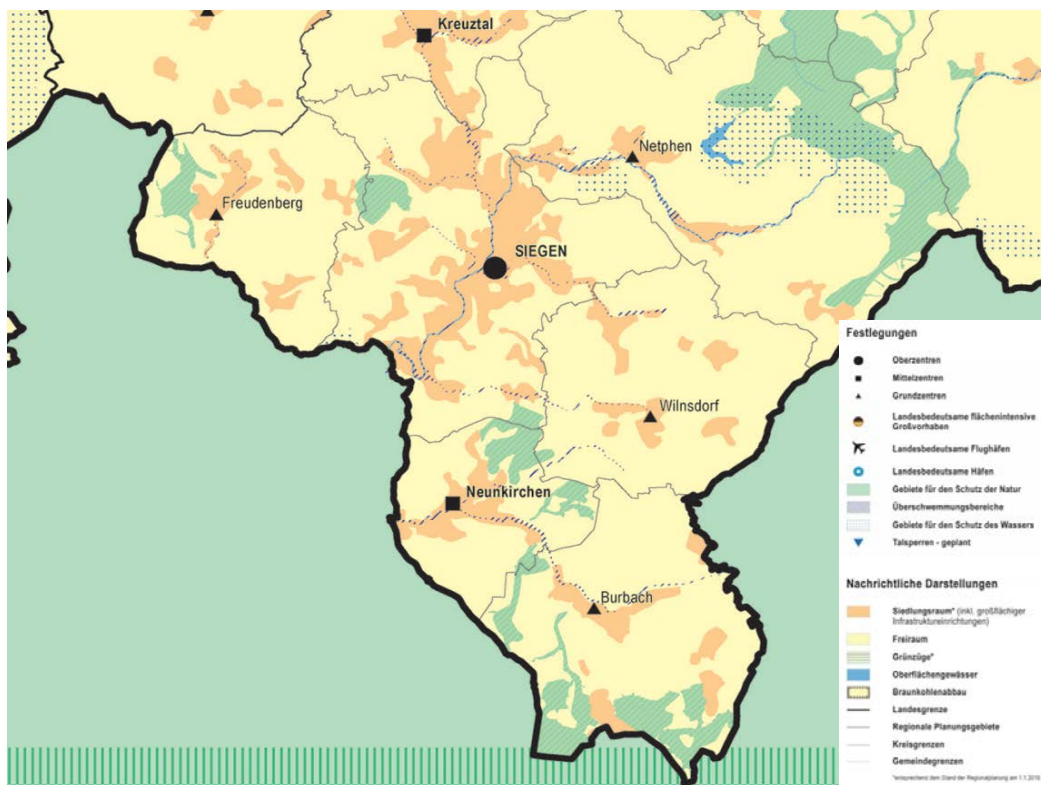


Abbildung 5: LEP NRW, Ausschnitt Siegen

(Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Fassung von 2017, geändert 2019, Erläuterungskarte 1, Auszug)

GmbH, 2022) wurde überprüft, ob die Ansiedlung eines Gartencenters auf der Planfläche den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entspricht. Das Ergebnis der Prüfung wird in Kap. 6 der vorliegenden Begründung dargestellt. Die Verträglichkeitsuntersuchung im Original ist der vorliegenden Begründung als Anlage 4a-c beigelegt.

### Regionalplan

Die Stadt Siegen liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen. In diesem ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.



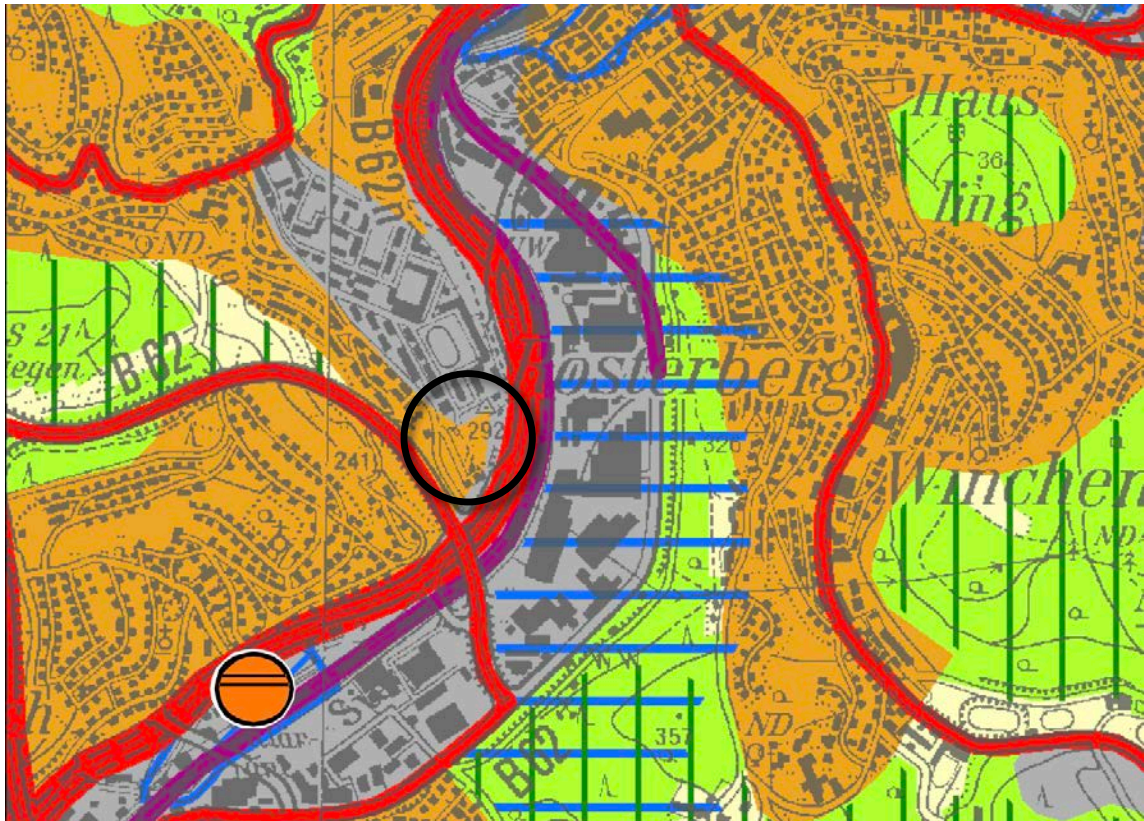


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Regionalplan

(Quelle: Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen, 2008)

# **REGIONALPLAN REGIERUNGSBEZIRK ARNSBERG** TEILABSCHNITT OBERBEREICH SIEGEN

## Zeichenerklärung

### 1. Siedlungsraum

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:
- Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:
- Abfallbehandlungsanlagen
- GIB für zweckgebundene Nutzungen

### 2. Freiraum

- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
- Waldbereiche
- Oberflächengewässer

### Freiraumfunktionen

- Schutz der Natur
- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
- Grundwasser- und Gewässerschutz
- Überschwemmungsbereiche

### Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen

- Aufschüttungen und Ablagerungen, u.a.:
- Abfalldeponien
- Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze
- Sonstige Zweckbindungen, u.a.:
- Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen

### 3. Verkehrsinfrastruktur

#### Straßen unter Angabe der Anschlussstellen

- Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr
- Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
- Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
- Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
- Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
- Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straßen
- Bestand und Planung

#### Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte

- Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr
- Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen Haltepunkt überregionaler Verkehr

#### Flugplätze

- Flugplätze
- Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr
- Grenze der Lärmschutzgebiete gem. LEP Schutz vor Fluglärm

#### Verwaltungsgrenzen

- Kreisgrenze
- Gemeindegrenze

Maßstab 1 : 50.000

Kartengrundlage: Topografische Karte 1:50000 des Landes NRW  
Verwertung genehmigt vom Landesvermessungsamt NRW am  
20. 10. 1994 unter Az.: SP17/94

Abbildung 7: Legende des rechtswirksamen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen

(Quelle: Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Siegen)

Die Stadt Siegen liegt außerdem im Geltungsbereich des Regionalplans Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein, der sich aktuell in der Neuaufstellung befindet. Der Entwurf des Regionalplans stellt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Bereichs des Grundwasser- und Gewässerschutzes.

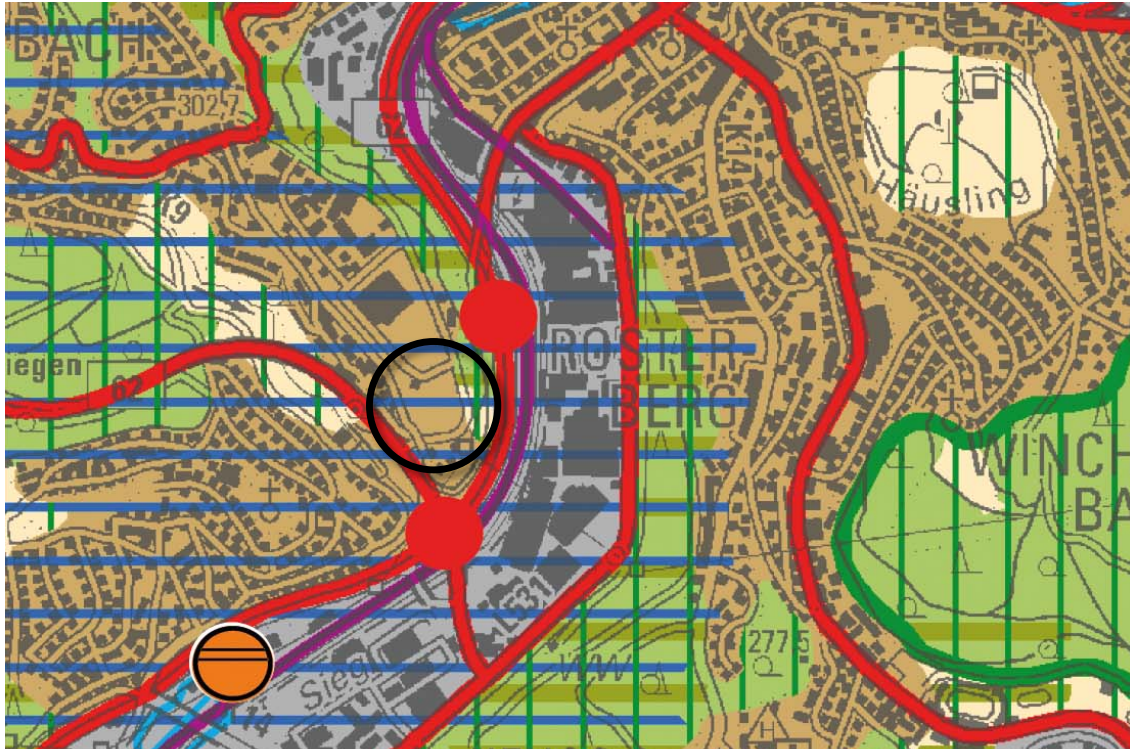













Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf





(Quelle: ENTWURF Regionalplan Arnsberg Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Siegen-Wittgenstein, Blatt 21)

## Legende zum Regionalplan Arnsberg








Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein

### Siedlungsraum















	Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
	ASB mit Zweckbindung:
	Erholung
	Universitäre Einrichtungen
	Einrichtungen des Gesundheitswesens
	Militärische Einrichtungen
	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
	Abfallbehandlungsanlagen
	GIB mit Zweckbindung:
	Standorte des kombinierten Güterverkehrs
	Interkommunale Zusammenarbeit








	Sonstige Zweckbindungen, u.a.:
	Abwasserbehandlungs- und Abwasserreinigungsanlagen
	Standorte für regenerative Energien
	Erholung



### Verkehrsinfrastruktur

	Straßen unter Angabe der Anschlussstellen
	Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr - Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung
	Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
	Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung

### Freiraum

	Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
	Waldbereiche
	Oberflächengewässer
	Freiraumfunktionen:
	Schutz der Natur
	Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
	Regionale Grünzüge
	Grundwasser- und Gewässerschutz
	Überschwemmungsbereiche
	Freiraumbereiche mit Zweckbindung
	Aufschüttungen und Ablagerungen, u.a.:
	Abfalldeponien
	Halden
	Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze
	Windenergiebereiche

	Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte
	Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr
	Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr
	Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen
	Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Schienenwege
	Bestand, Bedarfsplanmaßnahmen

	Flugplätze
	Flughäfen/-plätze für den zivilen Luftverkehr

### Verwaltungsgrenzen



	Regierungsbezirksgrenze
	Kreisgrenze
	Gemeindegrenze

Abbildung 9: Legende Regionalplanentwurf Arnsberg

(Quelle: ENTWURF Regionalplan Arnsberg Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Siegen-Wittgenstein)

## Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Siegen stellt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet dar.





Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stadt Siegen

(Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Siegen)

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ (s. Abb. 7).

Die Flächen, die im Flächennutzungsplan künftig als Grünflächen/ Regenrückhaltebecken dargestellt werden sollen, sind dort als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserflusses mit der Zweckbestimmung „Regenklärbecken/ Regenrückhaltebecken“ festgesetzt (s. Abb. 7).



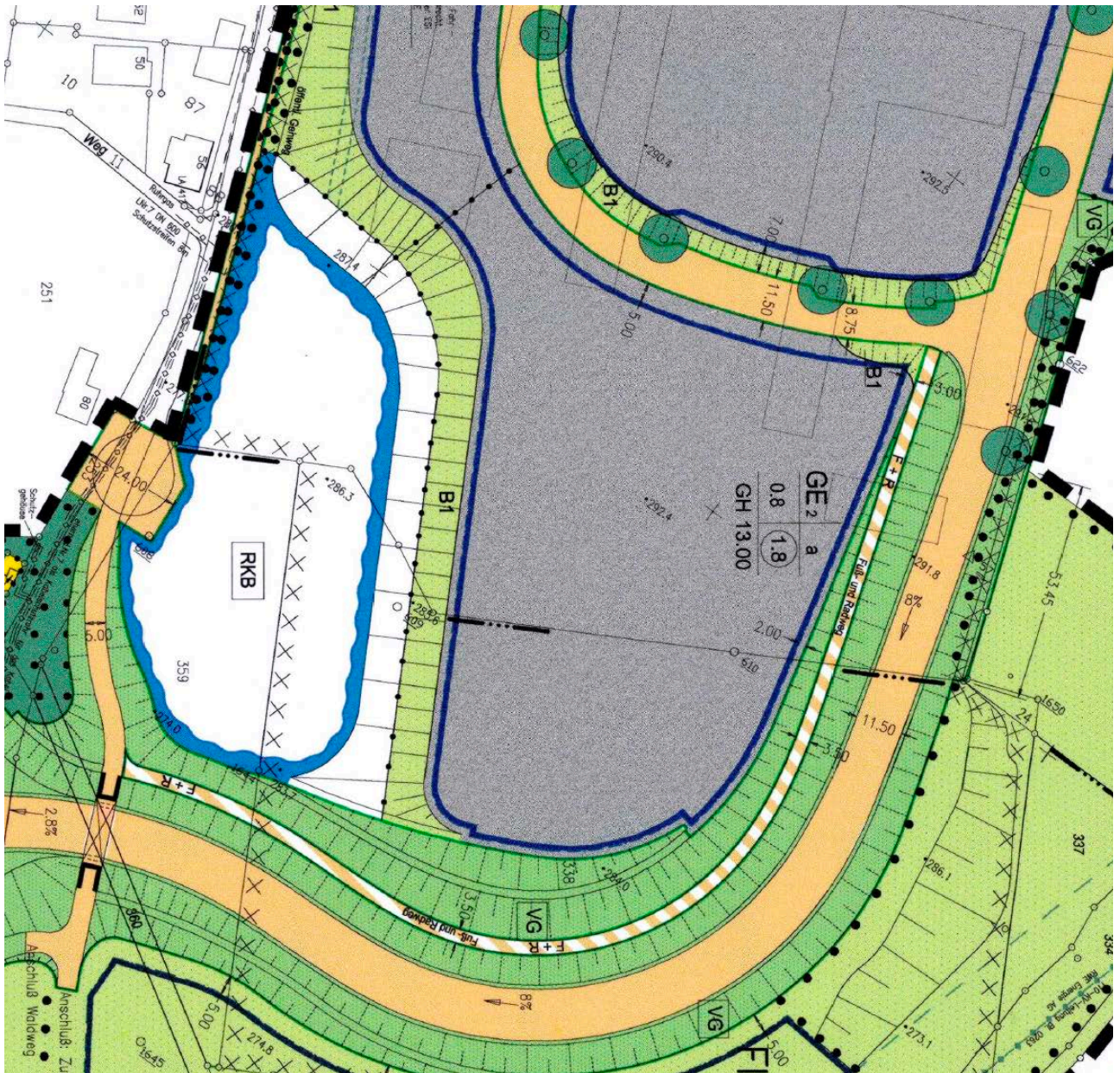


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“, Ausschnitt  
(Quelle: Bebauungsplan Nr. 289 „Heidenberg“ der Stadt Siegen)

Ein großer Bereich des Plangebietes wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 überplant (s. Abb. 8). Für die Brachfläche an der Wallhausenstraße setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet mit einer maximalen GRZ von 0,8 und einer maximalen GFZ von 1,8 fest. Die Gebäudehöhe ist auf maximal 13,00 m begrenzt. Die Böschungsbereiche im Süden und Westen sind als Grünflächen festgesetzt.



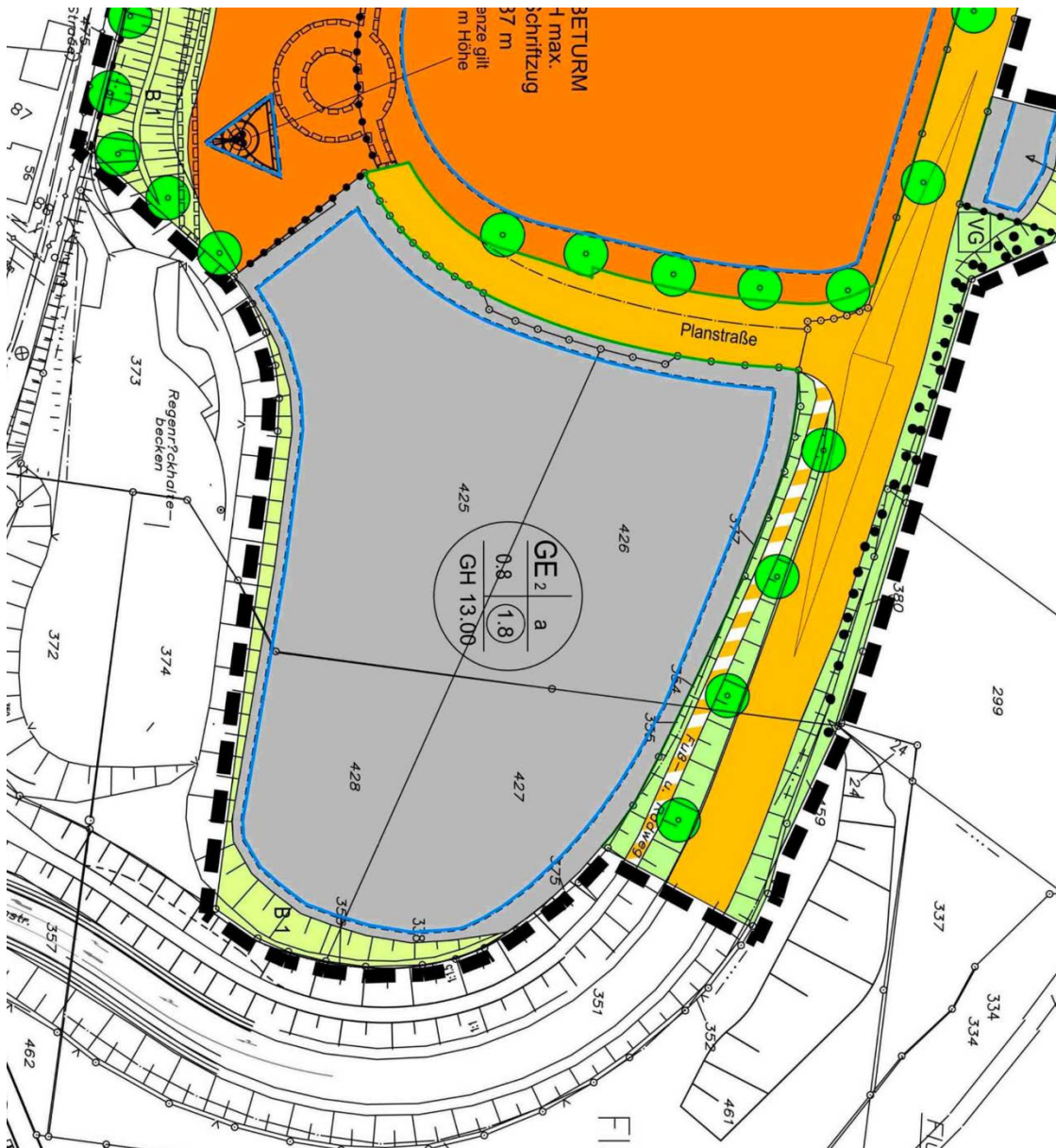


Abbildung 12: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“, Ausschnitt  
(Quelle: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 289 „Heidenberg“ der Stadt Siegen)

## Sonstige städtebaulich relevante formelle und informelle Planungen

### Naturschutzrechtliche Regelungen

#### *Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete der Stadt Siegen*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes für die Stadt Siegen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Westlich des Plangebiets, entlang der Wallhausenstraße, befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes Siegen. Diese Fläche wird nicht durch eine bauliche Entwicklung des Plangebiets beeinträchtigt.

### Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen

Das aktuell gültige Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen wurde vom Rat der Stadt Siegen am 2. März 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen. Es handelt sich hierbei um eine

Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013. Dieses ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept enthält Ziele zur Entwicklung und Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Stadtgebiet Siegens. Eine Überprüfung, ob die Planungen mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen übereinstimmen, wurde im Rahmen der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) untersucht. Die Auswirkungen der Planung auf den Einzelhandel werden in Kap. 6.3 dargestellt. Die vollständige Untersuchung ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt.

### 3. Städtebauliche Konzeption

Der Flächennutzungsplanänderung liegen die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ zugrunde, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird. Die städtebaulichen Zielsetzungen und der Entwurf des Bebauungsplanes werden im Folgenden dargestellt.

#### 3.1. Ziele der Bauleitplanung / Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ sieht eine Überplanung der Brachfläche und eines Teilabschnittes der Wallhausenstraße vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 459 ist **nicht** mit dem Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch.

Eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel wäre auf Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“ nicht zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ fest. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird im Bebauungsplanentwurf auf 7.800 m<sup>2</sup> beschränkt. Dabei dürfen max. 780 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen. Zusätzlich wird eine mit Pflanzen gestaltete Verkaufsfläche von 960 m<sup>2</sup> ohne Warenangebot zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von maximal 0,8 begrenzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Wesentlichen auf 306 m üNNH begrenzt.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet außerdem Festsetzungen zur Begrünung im Gebiet sowie örtliche Bauvorschriften. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Siegen und dem Vorhabenträger geschlossen, der weitere Einzelheiten zur Architektur und Grüngestaltung im Plangebiet regelt.

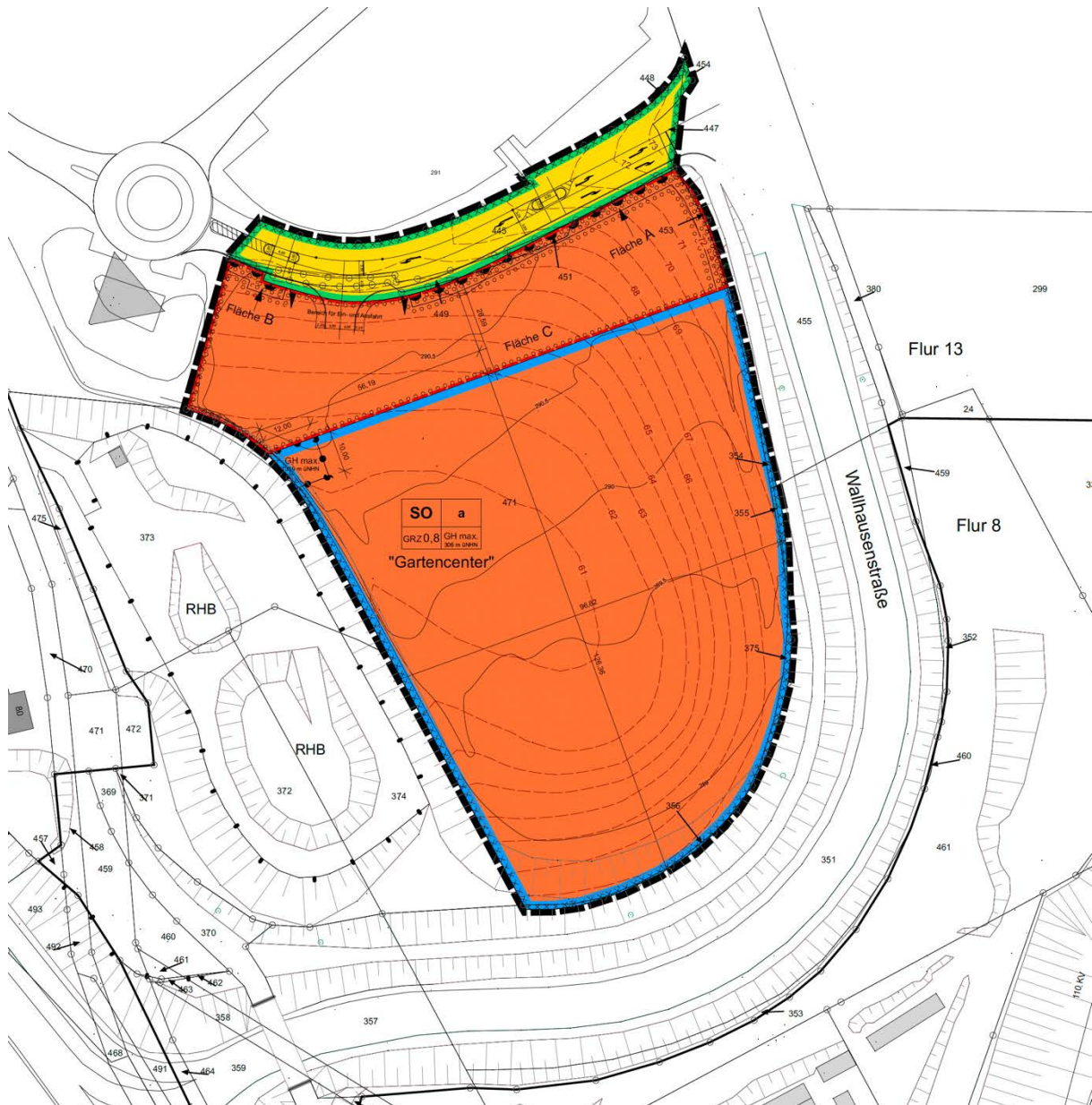


Abbildung 13: Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen  
(Quelle: Loth Stadtplanung + Städtebau, Stand 19.09.2023)

### 3.2. Erschließungskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die „Wallhausenstraße“, welche das Plangebiet an den Autobahnezubringer B 62 anbindet. Die innere Erschließung wird durch die private Wegeführung innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Zusätzliche Flächen für den Verkehr sind nicht vorgesehen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden vom Büro Brilon Bondzio Weiser untersucht und bewertet (Anlage 3). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die nächstgelegenen Knotenpunkte im Prognosefall auch in den Spitzenstunden mindestens eine befriedigende Qualität des Verkehrsaufkommens (QSV C) ergibt. Es wird außerdem die Anlage eines Linksabbiegestreifens für die Zufahrt zum Plangebiet empfohlen.

### **3.3. Ver- und Entsorgungskonzept**

#### **Abfallbeseitigung**

Das Plangebiet kann an das örtliche Abfallentsorgungsnetz angeschlossen werden.

#### **Trinkwasserversorgung**

Ein Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der Siegener Versorgungsbetriebe ist über die Leitungsmedien in der Wallhausenstraße möglich.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Siegener Versorgungsbetriebe (SVB) gewährleisten bezüglich der Löschwasserversorgung den Grundsatz im Sinne des DVGW Merkblattes W 405.

#### **Stromversorgung**

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden.

#### **Versorgung mit Erdgas**

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der Siegener Versorgungsbetriebe (SVB) ist über die vorhandenen Leitungsmedien in der Wallhausenstraße möglich.

#### **Telekommunikation**

Innerhalb des Plangebiets, entlang der Wallhausenstraße verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom.

#### **Schmutzwasser**

Die Ableitung des Abwassers erfolgt in die vorhandene öffentliche Kanalisation.

#### **Niederschlagswasser und Oberflächenentwässerung**

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. Danach wird das für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern vorrangig der Eigennutzung und nachgeordnet dem vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) westlich des Plangebietes zugeführt, welches im Eigentum der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen ist. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt ortsnah in den Vorfluter - Bachlauf des Achenbachs - eingeleitet.



## Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die „Wallhausenstraße“ der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Die bestehende Trennkanalisation ist in der Lage, die zu erwartenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

## 4. Planinhalte und Festsetzungen

Im Plangebiet ist auf einer Brachfläche die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beabsichtigt. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet dar. Entsprechend den Planungszielen wird der Flächennutzungsplan geändert und der Bereich der Brachfläche als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ dargestellt. Auf der Fläche im Westen des Geltungsbereichs befindet sich das Regenrückhaltebecken des Entsorgungsbetriebs der Stadt Siegen (ESI), welches im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist. Diese Darstellung wird geändert zu einer Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ dargestellt.

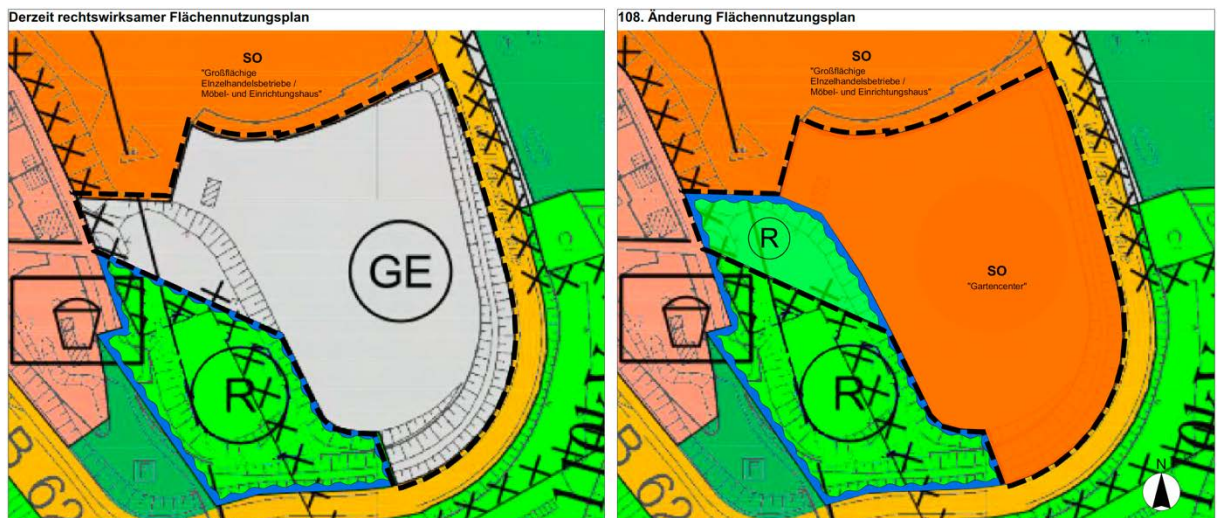


Abbildung 14: 108. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 19.09.2023

(Quelle: Loth Stadtplanung + Städtebau)

### 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 Einrichtungshäuser" (§ 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

- x x x x 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

Abbildung 15: Legende zur 108. Änderung des Flächennutzungsplans

## **5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

### **Landesplanung**

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW ist bei Bauleitplanverfahren eine Anfrage bzw. Beteiligung bezüglich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung durchzuführen. Die Bezirksregierung Arnsberg wird am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Universitätsstadt Siegen wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum deklariert.

Die Zulässigkeit des Vorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang ist vor allem der am 08.02.2017 in Kraft getretene und im Jahr 2019 geänderte LEP NRW zu beachten. Eine Überprüfung, ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW vereinbar ist, hat im Zuge der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) stattgefunden. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW wurden betrachtet:

Ziel 2-1 – Zentralörtliche Gliederung

Ziel 2-3 – Siedlungsraum und Freiraum

Ziel 6.1-1 – Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Ziel 6.5-1 – Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in ASB

Ziel 6.5-2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in ZVB

Ziel 6.5-3 – Beeinträchtigungsverbot

Grundsatz 6.5-4 – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Ziel 6.5-5 – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Grundsatz 6.5-6 – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Ziel 6.5-7 Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen

Grundsatz 6.5-9 Regionale Einzelhandelskonzepte

Ziel 6.5-10 Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Die Untersuchung kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, „dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW übereinstimmt“ (cima Beratung + Management GmbH, 2022). Das vollständige Gutachten ist der vorliegenden Begründung zur 108. Flächennutzungsplanänderung als Anlage 4a-c beigelegt.

## **Regionalplanung**

Die Stadt Siegen liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen. In diesem ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Es sind die textlichen Ziele 2 und 3 des Regionalplans einschlägig:

### *„Ziel 2*

*(1) Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*

*(2) Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten. Neue Bauflächen sind, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Auf die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken sowie die flächensparende Inanspruchnahme von Siedlungsflächen ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hinzuwirken. Geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind vorrangig zu reaktivieren und zielgerichtet zu entwickeln.*

*(3) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile  $\leq 2000$  EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit dieses aufgrund der Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.*

*(4) Durch ein qualifiziertes Monitoring ist der aktuelle planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Siedlungsflächen frühzeitig zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freifächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.*

### *Ziel 3*

*Bei der Planung neuer Baugebiete sowie bei sonstigen Planungen sind bedeutsame Kulturdenkmale, Kulturlandschaften sowie historisch wertvolle Ortsbilder und besondere Landschaftsbilder zu erhalten.“*

Die Planung läuft diesen Zielen nicht zuwider.

Das Plangebiet liegt außerdem im Geltungsbereich des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis – Kreis Olpe – Siegen-Wittgenstein, welcher sich zurzeit in Neuaufstellung befindet. Der Regionalplanentwurf aus November 2020 legt Ziele und Grundsätze für die Regionalentwicklung fest. Die folgenden Ziele und Grundsätze der Regionalplanung wurden betrachtet:

4.1-4 – Grundsatz – Siedlungsentwicklung

4.1-5 – Ziel – Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

4.4-3 – Grundsatz – Anbindung des großflächigen Einzelhandels an den ÖPNV

5.5-1 – Ziel – Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz

Es wurde überprüft, ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanentwurfs übereinstimmt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf einem ehemals genutzten Gebiet (Grundsatz 4.1-4). Das Vorhaben orientiert sich am vorhandenen Flächenbedarf (Ziel 4.1-5). Zudem besteht eine regelmäßige Busverbindung am Gewerbegebiet Heidenberg (Grundsatz 4.4-3). Die Planung stimmt somit mit den Grundsätzen 4.1-4 und 4.4-3 und dem Ziel 4.1-5 des Regionalplans überein. Die Planung widerspricht auch nicht dem Ziel 5.5-1 zum Grundwasser- und Gewässerschutz.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Planungs- und Standortalternativen**

Der Ausweisung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ liegt eine umfangreiche Standortsuche im Stadtgebiet von Siegen zu Grunde. Eine vergleichbare Fläche, die für die Ansiedlung von Gartencentern geeignet wäre (auch hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung) und für die eine geringere Flächenversiegelung oder Flächenneuanspruchnahme notwendig wäre, konnte nicht gefunden werden. Es handelt sich bei dem gewählten Standort um eine Fläche im allgemeinen Siedlungsbereich, die bereits verkehrlich erschlossen und für die in der übergeordneten Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Zusammen mit der angrenzenden Nutzung „IKEA“ werden Synergieeffekte am Standort Heidenberg erwartet.

### **6.2. Angemessenheit der Planung**

Der Geltungsbereich liegt im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) des Regionalplans Arnsberg, Oberbereich Siegen. Der Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“ legt für das Plangebiet derzeit ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt. Die GRZ wird für das Sonstiges Sondergebiet auf 0,8 begrenzt. Die mögliche Versiegelung des Gebietes bleibt somit gleich.

### **6.3. Nutzungen**

#### **Einzelhandel**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ wird die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment vorbereitet. Der Bebauungsplan sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 7.800 m<sup>2</sup> vor, wobei

maximal 780 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche auf die zentrenrelevanten Randsortimente entfallen dürfen. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt somit maximal 780 m<sup>2</sup> VKF. Hinzu kommt ein Schaugarten mit 960 m<sup>2</sup> Fläche, welcher als verkaufsfördernde Maßnahme der Verkaufsfläche zuzuordnen ist. Für ein Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 9,5 Mio. € erwartet.

Da es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels handelt, ist für das anstehende Bauleitplanverfahren der Nachweis der Stadt- und Regionalverträglichkeit zu erbringen. Wie in Kap. 2.7 beschrieben, hat die Stadt Siegen am 2. März 2022 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB förmlich beschlossen. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013.

Die Auswirkungen auf den Einzelhandel sowie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen wurden im Zuge der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) untersucht. Folgende Ziele des Einzelhandelskonzeptes wurden insbesondere betrachtet:

1. Ziel: Stärkung der Gesamtstadt
5. Ziel: Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Aufbauend auf einer lokalen und regionalen Wettbewerbsanalyse kommt die cima zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche führen werden und auch die wohnungsnahe Versorgung nicht gefährdet ist. Die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens, in die u. a. auch eine Beurteilung des Mikrostandortes eingegangen ist, bestätigt die Stadt- und Regionalverträglichkeit des Vorhabens.*

*Auch die nachfolgende Überprüfung des Vorhabens in Hinblick auf die Ziele und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegen (2022) kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung den Anforderungen des Konzeptes entspricht. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, dass sich der Planstandort am Sonderstandort Heidenberg und somit an einem im Einzelhandelskonzept befürworteten Standort für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment befindet. Zudem hat die Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ergeben, dass das Oberzentrum Siegen der oberzentralen Versorgungsfunktion in dem Sortiment Pflanzen, Gartenbedarf derzeit nicht gerecht wird.*

*Die Überprüfung des Vorhabens nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung zeigte, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW übereinstimmt.*

*Die cima sieht daher die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartencenters in der geprüften Sortimentsstruktur und einer Gesamtverkaufsfläche von 7.800 m<sup>2</sup> an dem vorgesehenen Standort Wallhausenstraße in Siegen als erfüllt an und empfiehlt*



*der Stadt Siegen die weiteren planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.“*

Die Garten-Center Kremer GmbH beabsichtigt zusätzlich zu den 7.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Errichtung eines Schaugartens mit 960 m<sup>2</sup> Fläche. In der gesonderten Stellungnahme der cima (Anlage 4b) wird hierzu wie folgt ausgeführt:

*„1. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Anlage eines Ausstellungsgartens regelmäßig Bestandteil der Nutzungskonzepte von größeren Bau- und Gärtenmärkten ist. Es wird damit einer auch im Bereich der Gartenmärkte zu beobachtenden Tendenz gefolgt, den Einkauf zum Erlebniseinkauf zu gestalten und den Kunden durch eine wirkungsvolle Präsentation der Waren einen Mehrwert zu bieten.*

*2. Durch den Ausstellungsgarten ist von einer leichten Erhöhung des Umsatzes in der Warengruppe „Gartenmarkt“ auszugehen (+ 0,1 Mio. €); der erwartete Gesamtumsatz des Vorhabens erhöht sich damit von 9,4 Mio.€ auf 9,5 Mio. €.*

*3. Da die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente unverändert bei 780 m<sup>2</sup> liegen wird, erfüllt das Vorhaben weiterhin die im LEP NRW enthaltene Vorgabe, dass die zentrenrelevanten Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen dürfen (Ziel 6.5-5 – „Relativer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente“).*

*Das Vorhaben entspricht somit vollumfänglich den standortspezifischen Empfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und stimmt mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes überein.*

*4. Auch der Grundsatz 6.5-4 – „Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche“ des LEP NRW wird weiterhin eingehalten: Der Umsatz im Kernsortiment übersteigt nicht das warengruppenspezifische Kaufkraftpotenzial aus dem Stadtgebiet Siegen: Für das projektierte Vorhaben wird unter Einbeziehung eines zusätzlichen Umsatzes durch den Schaugarten im Kernsortiment „Gartenfachmarkt“ ein Umsatz von rd. 8,1 Mio. € erwartet. Die lokale Kaufkraft liegt bei diesem Sortiment mit rd. 9,5 Mio. € über dem erwarteten Umsatz im Kernsortiment.*

*5. Im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 – „Beeinträchtigungsverbot“) ist zunächst darauf hinzuweisen, dass durch die unveränderte Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente sich der Umsatz mit zentrenrelevanten Sortimente nicht oder (aufgrund der höheren Gesamtattraktivität des Gesamtvorhabens) nur unterhalb der Nachweisgrenze einer Modellrechnung verändern wird. Die cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom Dez. 2022 hat gezeigt, dass sich die Umsatzverlagerungen zu Lasten der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche bei der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik als dem umfangreichsten zentrenrelevanten Randsortiment bei maximal 6,0 % des derzeitigen Umsatzes liegen wird. Die cima geht davon aus, dass die Umsatzverluste weiterhin deutlich unterhalb des „unteren Wertes der Schwellenrelevanz“ von 7 % liegen werden.*

*6. Der für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ erwartete Mehrumsatz durch den zusätzlichen Ausstellungsgarten von rd. 140.000 € wird sich auf die im Rahmen der Wettbewerbsanalyse identifizierten Mitbewerber, darunter neun Bau- und Gartenmärkte mit mindestens 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, verteilen. In der cima-Verträglichkeitsuntersuchung wurde für das Kernsortiment „Gartenmarkt“ eine maximale prozentuale*

*Umsatzverlagerung von 13,8 % zu Lasten der Siegener Anbieter außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ermittelt. Die entspricht einer Umsatzverlagerung von 0,9 Mio. €. Selbst bei der theoretischen Annahme, dass der erwartete Mehrumsatz von rd. 140.000 € zur Hälfte zu Lasten dieser Siegener Unternehmen erwirtschaftet wird, steigt die Verlagerungsquote nur geringfügig um 1,1 % auf 14,9 % des jetzigen Umsatzes. Betriebsschließungen sind auch in diesem Fall nicht zu erwarten. Im Übrigen verweisen wir auf den aus planerischer Sicht zu akzeptierende Wettbewerb zwischen außerhalb der Zentren gelegenen Anbieter ohne zentrenrelevante Kernsortimente.*

*7. Auch alle übrigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW sind von der zusätzlichen Realisierung eines Ausstellungsgartens nicht betroffen, so dass insgesamt dem Vorhaben auch mit diesem zusätzlichen Angebot eine Stadt- und Regionalverträglichkeit bescheinigt werden kann.*

*8. Ebenso steht die erweiterte aktuelle Planung im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen (Fortschreibung 2022); wir verweisen auf die Ergebnisse in Kap. 7.1 der cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom Dezember 2022.“ (cima Beratung + Management GmbH (2023))*

Das Vorhaben entspricht somit vollumfänglich den standortspezifischen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und stimmt mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes überein. Das vollständige Verträglichkeitsgutachten ist der vorliegenden Begründung zur 108. Flächennutzungsplanänderung als Anlage 4a-c beigelegt.

### **Sonstige Nutzungen**

Negative Auswirkungen auf die umliegenden sonstigen Nutzungen sind durch die geplante Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht zu erwarten.

## **6.4. Verkehr**

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung erhoben und prognostiziert. Die „Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Gartencenters in Siegen“ vom Büro Brilon Bondzio Weiser ist der vorliegenden Begründung als Anlage 3 beigelegt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- „Die verkehrstechnischen Berechnungen zeigen, dass das Verkehrsaufkommen im Bezugsfall am Knotenpunkt Zubringer BAB 45 (B 62)/ Wallhausenstraße an allen untersuchten Wochentagen in der jeweiligen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsablaufs (QSV C) abgewickelt werden kann. Der Knotenpunkt Wallhausenstraße/ Zubringer IKEA kann an einem Normalwerktag sowie an einem Freitag in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer guten (QSV B) und an einem Samstag in der mittäglichen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Qualität des Verkehrsaufkommens (QSV C) betrieben werden. Für den Kreisverkehr Zubringer IKEA/ Parkplatz IKEA ergibt sich an allen untersuchten Wochentagen in der jeweiligen Spitzenstunde eine sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A).“

- „Durch das Vorhaben wird an einem Normalwerktag in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von etwa 1.334 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) erzeugt. An einem Freitag entsteht in der nachmittäglichen Spitzenstunde voraussichtlich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.744 Kfz/h und an einem Samstag in der mittäglichen Spitzenstunde von etwa 2.258 Kfz/h. Dieser Verkehr teilt sich analog zu den erhobenen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt Wallhausenstraße/ Zubringer IKEA etwa zu 10 % in Richtung Norden und zu 90 % in Richtung Süden auf. Am Knotenpunkt Zubringer BAB 45 (B 62)/ Wallhausenstraße werden etwa 35 % in Richtung Nord-Westen und ca. 65 % in Richtung Süd-Osten fahren.“
- „Der neu zu planende Knotenpunkt Zubringer IKEA/ Zufahrt Gartencenter kann an einem Normalwerktag in der abendlichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) und an einem Freitag in der nachmittäglichen sowie an einem Samstag in der mittäglichen Spitzenstunde mit einer guten Qualität (QSV B) des Verkehrsablaufs betrieben werden.“
- „Für den Ausbau am Zubringer IKEA wird die Anlage eines Linksabbiegestreifens für die Zufahrt zum geplanten Gartencenter empfohlen. Zur sicheren Führung der Fußgänger, die vom IKEA-Kundenparkplatz die Straße zum Gartencenter überqueren wollen, wird eine Querung direkt am Kreisverkehr empfohlen. Zusätzlich kann eine Querungsstelle in Verlängerung des bestehenden Fußgängerweges auf dem IKEA-Gelände mittels einer Insel angelegt werden, die sich am Übergang des bestehenden Linksabbiegestreifens am Knotenpunkt Wallhausenstraße/ Zubringer IKEA zum neu anzulegenden Linksabbiegestreifen zum Gartencenter befindet. An der südlichen Seite des Zubringers IKEA gewährleistet ein straßenbegleitender Fußweg die sichere Führung der Fußgänger zum Gartencenter.“

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die vorhandene verkehrliche Erschließung geeignet ist, um das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

## 6.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Zur Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt wurde der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 459 ‘Gartencenter Kremer’ in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen“ durch das Büro MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG angefertigt, welcher dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt ist. Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG angefertigt. Dieser ist der vorliegenden Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Der Umweltbericht prüft gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die folgenden Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche

- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens, welche geprüft wurden, sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Maßnahme	Wirkfaktor	Auswirkung	Betroffene Schutzgüter
<b>Baubedingt</b>			
Bauarbeiten zur Baufeldvorbereitung für den Neubau der Gebäude und der Verkehrsflächen	Bodenverdichtungen, Bodenabtrag und Veränderung des (natürlichen) Bodenaufbaus. Ggf. Baumaßnahmen im geologischen Untergrund	Lebensraumverlust/-degeneration	Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration und Verdichtung/Veränderung	Boden Fläche
	Entfernung von Vegetation	Lebensraumverlust/-degeneration	Pflanzen Tiere
Baustellenbetrieb	Lärmemissionen durch den Baubetrieb; stoffliche Emissionen (z. B. Staub) durch den Baubetrieb	Störung von Anwohnern, Störung von Tieren, Beeinträchtigung der Gesundheit, ggf. stoffliche Einträge in den Boden und in das Grundwasser	Menschen Gesundheit Tiere Wasser Luft
<b>Anlagebedingt</b>			
Beanspruchung von Fläche für Gebäude und Verkehrsflächen	Versiegelung und nachhaltiger Lebensraumverlust	Lebensraumverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Tiere Pflanzen Fläche
		Bodenverlust	Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss	Wasser
		Ggf. Veränderung von Klimatopen	Klima
	Silhouettenwirkung durch die Gebäude	Ggf. Veränderung des Landschaftsbildes Ggf. Störungen von Tieren	Menschen Landschaft Tiere Fläche
<b>Betriebsbedingt</b>			
Emissionen aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO <sub>2</sub> -Ausstoß	Menschen Gesundheit Luft
Zusätzlicher Kfz-Verkehr	Lärmemissionen durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr; Personenbewegungen	Zusätzliche Belastung der Umgebung	Menschen Gesundheit Tiere
Nutzung der Gebäude	Beleuchtung	Ggf. Beeinträchtigung nachtaktiver Tiere	Tiere

Tab. 1: Mögliche erhebliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der 108. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 459 der Stadt Siegen

(Quelle: Mestermann Landschaftsplanung, 2022)



Der Umweltbericht kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, „dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen – unter Berücksichtigung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 298 und der Darstellungen im Flächennutzungsplan – keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen“ (Mestermann Landschaftsplanung, 2022).

Der Umweltbericht gibt Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die im Folgenden für die Schutzgüter separat aufgeführt werden.

#### Schutzgut Tiere

Es gelten folgende Hinweise zu allgemeinen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutzgut Tiere.

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./ 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, können die Räumungsmaßnahmen der Vegetationsflächen durchgeführt werden. Sollten die Vegetationsflächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die zukünftig versiegelten Bereiche zu beschränken. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

#### Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die Waldbestände im Plangebiet, die erhalten bleiben, sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

#### Schutzgut Boden

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Ein Bedarf an Maßnahmen ergibt sich nicht.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die Altlastensanierung ist erfolgreich abgeschlossen. Sollten dennoch im Rahmen der Erschließung Schadstoffnester vorgefunden werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu informieren.

Bodenarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zur Inkennzeichnung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) zu verständigen.

#### Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen,

Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl.

## **6.6. Emissionen / Immissionen**

Zur Einschätzung der anfallenden Schallemissionen, die durch die Planung ausgelöst werden, wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen aus Verkehr (Straße und Schiene) und Gewerbe der Planung auf die Umwelt beauftragt. Durch Lärm aus gewerblichen Tätigkeiten werden keine Konflikte erwartet. An der Planbebauung und in Außenbereichen kommt es den Berechnungen zufolge teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm (Straße). Es werden im Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Arbeitsbedingungen festgesetzt. Wohnnutzungen sind im festgesetzten Sondergebiet nicht zulässig. Das Schallgutachten wird der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ als Anlage 6 beigelegt.

## 6.7. Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wurde im Rahmen des Umweltberichts vom Büro Mestermann Landschaftsplanung berechnet.

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wurde im Rahmen des Umweltberichts vom Büro Mestermann Landschaftsplanung berechnet.

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 9.127 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.212 Biotopwertpunkte. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es somit zu einem Defizit von 2.960 Biotoppunkten (s. Tab. 2).

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	1.432	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet GRZ 0,8)	11.908	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2.976	2	5.952
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	644	5	3.220
	<b>Summe:</b>	<b>16.960</b>		<b>9.172</b>
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	1.432	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Sondergebiet GRZ 0,8)	12.422	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	3.106	2	6.212
	<b>Summe:</b>	<b>16.960</b>		<b>6.212</b>
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
<b>9.172 – 6.212 = 2.960 (Defizit)</b>				

Tab. 2: Kompensationswertermittlung für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen

(Quelle: Mestermann Landschaftsplanung, 2022)

Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ aufgestellt. Für die durch den Bebauungsplan Nr. 459 ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Die Kremer Garten-Center GmbH tritt im parallelen Bebauungsplanverfahren voraussichtlich als Vorhabenträger bzw. Verursacher auf. Zwischen der Kremer-Gartencenter GmbH und der Stadt Siegen wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ ein Vertrag zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen geschlossen. Der Vorhabenträger sieht eine Kompensation über einen Erwerb von Ökopunkten vor, die im Ökopunkte-Kataster der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein gutgeschrieben sind. Die Ökopunkte resultieren aus einer bereits umgesetzten Maßnahme im Revier Benfe, Waldabteilung 69a1, 70a1 „Jagdhaus“ und beziehen sich auf „Renaturierungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet N9 „Rothaarkamm und Wiesentäler“. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und am 15.09.2022 durch die untere Naturschutzbehörde abgenommen.

## 6.8. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 2,06 ha. Diese sind im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan aktuell vollständig als Gewerbegebiet dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans gliedert sich die Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs wie folgt:



Pos.	Nutzung	Flächengröße in ha
1	Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,79
2	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	ca. 0,27

## 6.9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Bauleitplanung werden von privater Seite übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Siegen abgeschlossen.

## 7. Hinweise

### Abwasserbeseitigung

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 Neu- / Ausgleichspflanzungen auf Grün- und Freiflächen 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 hingewiesen.

### **Bergbauliche Begutachtung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Uraltbergbau zu rechnen.

Die Hinweise im Geotechnischen Bericht (Anlage 5a-b) 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 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 der Flächennutzungsplanänderung teilweise Bombardierung sowie Stellungsbereiche festgestellt worden sind (Siehe Anlage 5). 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.

### **Kompensation**

gem. § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauGB

Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wurde im Rahmen des Umweltberichts vom Büro Mestermann Landschaftsplanung berechnet.

„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 9.127 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.212 Biotopwertpunkte. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu somit voraussichtlich zu einem Defizit von 2.960 Biotoppunkten (s. Tab. 3).

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	1.432	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet GRZ 0,8)	11.908	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	2.976	2	5.952
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	644	5	3.220
	<b>Summe:</b>	<b>16.960</b>		<b>9.172</b>
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsflächen)	1.432	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Sondergebiet GRZ 0,8)	12.422	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	3.106	2	6.212
	<b>Summe:</b>	<b>16.960</b>		<b>6.212</b>
Differenz der Biotoppunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
<b>9.172 – 6.212 = 2.960 (Defizit)</b>				

Tab. 3: Kompensationswertermittlung für den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ der Stadt Siegen. (Quelle: Mestermann Landschaftsplanung, 2022)

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Kompensation ist vom Verursacher bzw. vom Vorhabenträger zu erbringen. Die Kremer Garten-Center GmbH tritt im Verfahren voraussichtlich als Vorhabenträger bzw. Verursacher auf. Zwischen der Immobiliengesellschaft AK Liegenschaften GmbH und der Stadt Siegen wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen geschlossen.

Der Vorhabenträger sieht eine Kompensation über einen Erwerb von Ökopunkten vor, die im Ökopunkte-Kataster der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein gutgeschrieben sind. Die Ökopunkte resultieren aus einer bereits umgesetzten Maßnahme im Revier Benfe, Waldabteilung 69a1, 70a1 „Jagdhaus“ und beziehen sich auf „Renaturierungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet N9 „Rothaarkamm und Wiesentäler“. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und am 15.09.2022 durch die untere Naturschutzbehörde abgenommen.

Treten andere Verursacher bzw. Vorhabenträger als die Immobiliengesellschaft AK Liegenschaften GmbH im Plangebiet auf, so haben diese die notwendige Kompensation zu erbringen.

## 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 Nr. 459"* 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.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 (BNatSchG)**, Gesetz Über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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

## 9. Anlagen

Anlage 1:

**Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen**

Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2023

Anlage 2:

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen**

Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Warstein-Hirschberg, Februar 2023

Anlage 3:

**Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Gartencenters in Siegen**

Brilon Bondzio Weiser, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH  
Universitätsstraße 142, 44799 Bochum, Februar 2023

Anlage 4a:

**Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines KREMER-Gartencenters in der Stadt Siegen**

cima Beratung + Management GmbH, Goethestraße 2, 50858 Köln, September 2022, Dezember 2022

Anlage 4b:

**Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung Gartencenter Kremer in Siegen**

cima Beratung + Management GmbH, Goethestraße 2, 50858 Köln, Februar 2023

Anlage 4c:

**Antwortschreiben der cima Beratung + Management GmbH zur Stellungnahme der Stadt Netphen vom 26.06.2023**

cima Beratung + Management GmbH, Goethestraße 2, 50858 Köln, August 2023

Anlage 5a:

**Geotechnischer Bericht, Neubau eines Gartencenters an der Wallhausenstraße in Siegen**

BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, Mai 2022

Anlage 5b:

**Fachgutachterliche Stellungnahme, Neubau eines Gartencenters an der Wallhausenstraße in Siegen**

BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, Januar 2023

Anlage 6:

**Merkblatt vorbereitende Maßnahmen zur Oberflächensondierung, inkl. Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV), Bombardierungskarte. Koordinatenliste zur Abmessung der Verdachtsflächen und weitere Hinweise**

Universitätsstadt Siegen, AG 2/2-1 Ordnung, Siegen