

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Frau Delzeit

Siegen, 21.03.2023

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bauausschuss	19.04.2023
Haupt- und Finanzausschuss	26.04.2023
Rat	10.05.2023

Kurzbezeichnung:

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

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“.

Sachverhalt / Begründung:

Ziel und Zweck der Planung

Der regional verankerte Gartenfachmarkt Kremer mit Hauptsitz in Lennestadt hat bereits vier Standorte und ist seit vielen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück in Siegen, um hier einen weiteren Standort zu eröffnen. Das hier gegenständliche Grundstück auf dem Heidenberg ist aktuell eine Brachfläche und bietet für ein solches Projekt sowohl durch Lage, Größe und Anbindung als auch durch die direkte Nachbarschaft zu dem Einrichtungshaus IKEA sehr gute Voraussetzungen. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen (2022) zeigt einen Bedarf an einem Gartenfachmarkt in Siegen auf und definiert diese Fläche als Sonderstandort. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“, 1. Änderung, ist diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem ein Gartenfachmarkt unzulässig ist. Folglich ist eine Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) und des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig verbunden mit der Ausweisung eines Sondergebietes für einen Gartenfachmarkt.

Bisheriges Verfahren

Der Konzeptionsbeschluss zur Änderung des aktuell gültigen B-Planes wurde am 09.11.2021 durch den Bauausschuss gefasst (vgl. VL 562/2021). Nachdem das Konzept konkretisiert wurde und ein Vorentwurf vorlag, folgte am 14.09.2022 im Rat der Beschluss zur Aufstellung des B-Planes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ und der 108. FNP-Änderung sowie zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligungen (vgl. VL 998/2022).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für beide Bauleitpläne erfolgte vom 31.10.2022 bis zum 15.11.2022. Es wurde die Planung, die Ziele und Zwecke sowie weitere Inhalte der Bauleitplanung der Öffentlichkeit vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dabei wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand parallel zum Zeitraum statt, jedoch mit einer Frist bis zum 18.11.2022. Es sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen lieferten weitere Hinweise und Informationen, die kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen auslösten. Es wurde der Kompensationsbedarf auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde neu ermittelt und die entsprechenden Unterlagen (Umweltbericht, Begründung) aktualisiert. Die Stellungnahmen führten aber zu keiner Planänderung im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung.

Hinsichtlich der landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) wurden Bedenken hinsichtlich der Ziele 6.5-3 (Beeinträchtungsverbot für zentrale Versorgungsbereiche) und 6.5-5 (Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) des Landesentwicklungsplanes geäußert, die aber mittlerweile ausgeräumt werden konnten. Zu dieser Beteili-

gung lag das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten noch nicht vor. Mit den Ausführungen konnten diese Bedenken entkräftet werden. Die landesplanerische Beteiligung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG soll im Weiteren vor der Offenlage erfolgen.

Aufgrund der Fortführung der Planung und tiefergehender Erkenntnisse wurde der Entwurf des B-Planes und der FNP-Änderung nebst Begründungen und Umweltbericht überarbeitet, so dass die vorliegenden Entwürfe als Grundlage der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dienen sollen.

Qualifizierung des B-Plan-Entwurfs zur Offenlage

Neben der Präzisierung von Festsetzungen aus dem Vorentwurf wurden redaktionelle Anpassungen und insbesondere folgende Inhalte aufgenommen (siehe Anlage 4):

- **Grünfestsetzungen:**

Im Bereich des Parkplatzes sind mindestens 500 m² zu begrünen sowie 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 klimaresiliente Baumarten mit festgelegten Qualitätsanforderungen. Des Weiteren sind Flachdächer sowie Fassaden (mind. 20 % dieser Flächen) zu begrünen.

- **Nutzung solarer Strahlungsenergie:**

Mindestens 50 % der dafür geeigneten Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Das sind unter Berücksichtigung technischer Gegebenheiten (Belichtung) ca. 1.000 m². Darüber hinaus kommt bereits die geplante Gewächshausarchitektur mit den transparenten Fassaden und Dächern einer „Klimahülle“ somit einem nahezu passiven energetischen Gebäudestandard gleich. Für diese Art des Gebäudes bzw. der Nutzung sind im Übrigen keine Standards nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) (ehemals Energieeinsparverordnung, ENEC) vorgesehen.

- **Örtliche Bauvorschriften:**

Die Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung entsprechen einer Gewächshaus-Architektur. Darüber hinaus werden Vorgaben zu Werbeanlagen gemacht. Neben Fassadenwerbung sind Fahnen entlang der Wallhausenstraße sowie fünf freistehende Werbeanlagen im Bereich des Parkplatzes möglich. Darüber hinaus ist ein Werbeturm zulässig.

Entwurf der FNP-Änderung

Das Gebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet (ehemals Gewerbegebiet) ausgewiesen. Zudem wird korrigierend eine Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens, das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen wurde, als Grünfläche und Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Zudem werden in der Planzeichnung redaktionelle Anpassungen vorgenommen (siehe Anlage 6).

Städtebaulicher Entwurf

Durch die beabsichtigte Ansiedlung des Gartenfachmarkts wird die vorhandene, seit langem erschlossene Brachfläche im südlichen Eingangsbereich des Gewerbegebiets Heidenberg einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Erschließung erfolgt von der nördlich angrenzenden

Wallhausenstraße mit einer gesonderten Linksabbiegespur. Der nördliche Bereich des Grundstückes wird als Parkplatz genutzt, an den südlich der Markt anschließt. Der Parkplatz soll mit zahlreichen Bäumen und Gehölzen möglichst „grün“ gestaltet werden. Es sind mindestens 26 Bäume zu pflanzen und wenigstens 500 m² zu begrünen. Im westlichen Parkplatzbereich ist ein Werbeturm mit einer Höhe von maximal 30 m vorgesehen. Das Gebäude des Gartencenters wird als „überdimensionales“ Gewächshaus und mit einer transparenten, teilweise begrünenden bis zu 13 m hohen Glasfassade gestaltet. Im Süden ist ein sich aus der Bebauung in den Freiraum hinausentwickelnder Steg vorgesehen, um den sich unversiegelte Flächen anordnen, die für die Baumschule vorgesehen sind. Darüber hinaus wird im Markt ein rund 800 m² großer Schaugarten entstehen. Eine Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Städtebaulicher Vertrag

Für den B-Plan und die FNP-Änderung wurde bereits eine Planungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger zur Durchführung der Planung geschlossen. Im Folgenden werden ergänzend zum B-Plan weitere Inhalte in einem zusätzlichen städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Die Ausgestaltung und Konkretisierung ergibt sich aus den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs, wie er mit seinem jetzigen Planungsstand vorliegt (Anlage 3).

Darunter fallen insbesondere folgende Inhalte:

- 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
 -
- Oberflächengestaltung des Parkplatzes (z.B. prozentualer Anteil wasserdurchlässig)
- Gestaltung der Parkplatzfläche (prozentualer Anteil der wasserdurchlässigen Flächen)

Der (ausgearbeitete) städtebauliche Vertrag wird dem Bauausschuss bzw. dem Rat der Stadt Siegen spätestens zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

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

Veranschlagung

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

Klimaschutz

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

Erläuterung Klimarelevanz

Bei Nichtdurchführung der Maßnahmen ergeben sich keine Veränderungen des Schutzzgutes Klima. Bereits jetzt besteht für das Grundstück Baurecht für Gewerbe, so dass auch bereits jetzt ein ähnliches Vorhaben entstehen könnte. Durch die Umsetzung des Vorhabens kann es jedoch zu einer Veränderung des Mikro- und Kleinklimas, der lokalen Boden- und Luftfeuchteverhältnisse und der Luftzirkulation im Gebiet führen (anlagebedingte Einwirkungen). Mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche bzw. das Stadtklima sowie auf die angrenzende freie Landschaft ist aufgrund der umliegenden Grün- und Verkehrsgrünflächen und die im Plangebiet selbst vorgesehenen Pflanzmaßnahmen allerdings nicht zu rechnen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen hinsichtlich Begrünung minimiert.

Sowohl bei der Errichtung als auch durch den Betrieb wird CO₂ ausgestoßen. Im Betrieb ist dies vor allem dem Besucherverkehr zuzuschreiben. Durch den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, wird die Bilanz jedoch wieder verbessert. Auch die festgesetzten Anpflanzungen tragen zur Bindung von CO₂ bei.

Es bestehen keine alternativen Handlungsoptionen, da dieser Standort nach einer langen Suche gewählt wurde. Darüber hinaus besteht hier schon Planungsrecht, so dass diese Brachfläche reaktiviert wird und die Planung somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht.

Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)

gez.

i.V.

Henrik Schumann
Stadtbaurat

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

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich des B-Planes
- Anlage 2 - Geltungsbereich der FNP-Änderung
- Anlage 3 - Visualisierung
- Anlage 4 - Entwurf des B-Planes
- Anlage 5 - Entwurf der Begründung zum B-Plan
- Anlage 6 - Entwurf der FNP-Änderung
- Anlage 7 - Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung
- Anlage 8 - Umweltbericht zum B-Plan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ und zur 108. FNP-Änderung
- Anlage 9 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 10 - Verkehrsuntersuchung (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 11 - Einzelhandel-Verträglichkeitsuntersuchung (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 12 - Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandel-Verträglichkeitsuntersuchung (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 13 - Geotechnischer Bericht (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 14 - Fachgutachterliche Stellungnahme zum geotechnischen Bericht (B-Plan + FNP-Änderung)
- Anlage 15 - Schallimmissionsprognose (B-Plan)