

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 13.10.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss V - Siegen-West	03.11.2021
---	-------------------

Bauausschuss	09.11.2021
---------------------	-------------------

Kurzbezeichnung:

Aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Bezirk West Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

Der Bauausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Bezirksausschüsse sind vor der Beschlussfassung im Rat bzw. einem entscheidungsbefugten Ausschuss zu den Angelegenheiten zu hören, die die Stadtbezirke in besonderem Maße betreffen. Hierzu zählt unter anderem die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen. Aus diesem Grund soll im Bezirksausschuss ein Bericht über laufende und anstehende Projekte und Bebauungsplanverfahren erfolgen. Mit dieser Vorgehensweise soll ermöglicht werden, dass eine frühzeitige, transparente und gesamt betrachtende Information der Mitglieder des Bezirksausschusses gewährleistet wird und gleichzeitig eine zeitlich optimierte Einbindung in die Bebauungsplanverfahren sichergestellt ist.

Der Bauausschuss hat die grundsätzliche Beschlussfassung des Arbeitsprogrammes der AG Stadtplanung auf Anregung der Verwaltung ausgesetzt. Alternativ soll der Bauausschuss in regulären Abständen über den Fortschritt von Projekten und Bebauungsplanverfahren informiert werden. Dies soll gleichzeitig mit der o.g. Einbindung der Bezirksausschüsse erfolgen.

Zu folgenden Projekten wird der aktuelle Sachstand dargelegt:

- Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“
- Bebauungsplan Nr. 457 „Freiflächen Photovoltaik-Anlage am Rothenberg“
- Projekt „Gartencenter Kremer“

Hinsichtlich grundlegender Informationen zu den Projekten wird auf die Vorlage 210/2021 verwiesen. Im Weiteren werden kurz die wesentlichen Fortschritte in den zuvor aufgeführten Projekten dargelegt. Weitere Ausführungen und Erläuterungen mittels Karten und Plänen werden im Ausschuss vorgebracht.

Bebauungsplan Nr. 328 „Breslauer Straße“

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum vorwiegend zur Eigentumsbildung für einkommensschwache Haushalte. Eigentümer der Flächen ist neben der Stadt Siegen die Kommunale Entwicklungsgesellschaft (KEG). Nachdem die Planung im Bauausschuss im Dezember 2020 beraten und ein Konzeptionsbeschluss gefasst wurde (siehe Vorlage VL 53/2020), ergaben sich kleinräumige Anpassungen unter anderem auch auf Wunsch der KEG, eine größere bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus sind durch vorbereitende Baugrunduntersuchungen Hinweise auf tagesnahen Bergbau ergangen, die zu einer fachlichen Begutachtung der bergbaulichen Verhältnisse geführt haben. Hieraus ergibt sich nunmehr weiterer Untersuchungsbedarf, so dass auf den ermittelten Bereichen Erkundungsbohrungen zur Feststellung der tatsächlichen geologischen Verhältnisse durchgeführt werden müssen. Hiervon ist insoweit die Bebauungsplanung tangiert, dass je nach Ergebnis möglicherweise eine Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans notwendig wird. Erst nach Vorliegen der Erkenntnisse kann die Offenlage und die damit verbundene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 457 „Freiflächen Photovoltaik-Anlage am Rothenberg“

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer durch die SVB GmbH betriebene Freiflächen-Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien und Einspeisung in das örtliche Stromversorgungsnetz. Hierzu haben im März 2021 der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften und der Bauausschuss einen Konzeptionsbeschluss gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes vorzubereiten (siehe Vorlage 232/2021). Das Plangebiet umfasst ca. 8.600 m² und grenzt an städtische Liegenschaften.

Die Leistung der PV-Anlage soll maximal 749 kWp betragen und wird je nach technischer Ausstattung ca. 2.500 bis 2.800 Module umfassen. Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens wurde mittlerweile die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es sind einige Anregungen vorgebracht worden, die aktuell mit den beauftragten Fachgutachtern abgestimmt werden, so dass als nächstes der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und zur Beratung vorgelegt werden kann.

Projekt „Gartencenter Kremer“

Das familiengeführte Unternehmen „Garten-Center Kremer GmbH“ möchte sich am Standort Heidenberg südlich der Wallhausenstraße auf einem ca. 15.500 m² großen Areal mit einem Garten-Fachmarkt ansiedeln. Dies macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bei dem Grundstück handelt es sich faktisch um eine Brachfläche, welche von IKEA zwecks einer möglichen Erweiterung im Jahr 2008 erworben wurde. Eine mögliche Erweiterung plant das Unternehmen IKEA auf diesem Areal mittlerweile nicht mehr, so dass eine Vermarktung, die vorrangig Synergieeffekte zum eigenen, angrenzenden IKEA Einrichtungshaus erzielen soll, angestrebt wird. Hierbei werden gewerbliche Nutzungen, die das Standortumfeld negativ beeinflussen oder ein Gefahrenpotential darstellen können, kategorisch ausgeschlossen. Eindeutig favorisiert werden Unternehmenskonzepte, die neues Kundenpotential erschließen und die Kundenfrequenz erhöhen sowie das Standortumfeld insgesamt aufwerten. Hierzu gehören Fachmärkte verschiedener Art, u. a. Möbelhäuser und Bau- und Gartencenter.

Die Fläche ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 298 „Heidenberg“ (1. Änderung) als Gewerbefläche ausgewiesen. Die Ansiedlung erfordert eine Überplanung, da das Vorhaben planungsrechtlich aktuell unzulässig ist. Der Flächennutzungsplan weist in diesen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) aus und müsste im Parallelverfahren geändert werden. Der Gartenfachmarkt soll auf rund 7.200 m² Verkaufsfläche u.a. die Warenausstellung in Warm- und Kalthallen und auch überdachte und nicht überdachte Freiflächen umfassen. Es sollen 65 Arbeitsplätze und 6 Ausbildungsplätze am neuen Standort entstehen. Das Gartencenter soll nach erster Aussage des Vorhabenträgers überwiegend aus mehreren aneinander gesetzten Gewächshäusern errichtet werden, also als Hallen mit Glassatteldächern und -fassaden, ergänzt mit offenen Holzkonstruktionen. Die Hallen werden nur teilweise beheizt und sollen auch offene Fassaden besitzen. Dort wo es sinnvoll ist, sollen Photovoltaikanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen errichtet werden.

Laut dem aktuell in Erarbeitung befindlichen EHEK 2021 besteht im Segment „Pflanzen/Gartenbedarf“ in Siegen eine deutliche Unterversorgung (Zentralität von 79 % i.V. zu 140 % als durchschnittliche Zentralität in Siegen). Dabei wird konstatiert, dass „in den Warengruppen [...] Pflanzen/Gartenbedarf [...] Potenziale zur Ansiedlung eines Gartenfachmarktes bzw. für entsprechende Erweiterungen der bestehenden Märkte [bestehen]“. Die Deckung des o.g. Bedarfs „Pflanzen / Gartenartikel“ stellt nach dem EHEK 2021 kein nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment dar und entspricht daher den grundsätzlichen Zielsetzungen und Anforderungen des Standortes Heidenberg.

In Abwägung der vorgenannten Aspekte schlägt die Verwaltung trotz allgemeiner Gewerbeflächenknappheit vor, die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ansiedlung der nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung zu begleiten und eine nicht im Zugriff der Stadt liegende unter- bzw. ungenutzte Fläche einer effektiven Nachnutzung zuzuführen. Die Planung soll als externes Verfahren durchgeführt werden, d.h. der Vorhabenträger trägt alle für das Bebauungsplanverfahren erforderliche Kosten; die Stadt trägt ihre eigenen Personal- und Sachkosten.

Im Rahmen des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist zwingend durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass eine Vereinbarkeit mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept und den landesplanerischen Vorgaben sichergestellt ist. Es dient

somit als Grundlage zur Schaffung des Planungsrechts. Der Konzeptionsbeschluss wird im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften und im Bauausschuss im November zur Beratung vorgelegt (siehe Vorlage 562/2021).

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 <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	Veränderungen CO₂-Emissionen <input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Die Darlegung der Verfahrensfortschritte begründet keine klimarelevante Auseinandersetzung. Die jeweilige Bewertung der Klimarelevanz der Bebauungspläne erfolgt in den entsprechenden Beschlüssen.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) 			

i.A.

gez.

Marlene Krippendorf
Abteilungsleiterin 4/5

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