

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 26.01.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss III - Siegen- Ost

16.02.2021

Kurzbezeichnung:

Aktuelle städtebauliche Entwicklungen Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss 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 Bauleit- und Verkehrsplänen.

Aus diesem Grund soll mit dieser Vorlage ein Bericht über die im Bezirk laufenden und anstehenden Projekte und Bebauungsplanverfahren vorgelegt werden. Im Zuge der anstehenden Sitzungsfolgen des Bezirksausschusses werden Prozessfortschritte und Entwicklungen in Form von textlichen und zeichnerischen Erläuterung vorgelegt. Weiterführend wird auf die Vorlagen zur förmlichen Beratungen in den Fachausschüssen sowie die Beschlussfassungen im Rat verwiesen.

Mit dieser Vorgehensweise soll ermöglicht werden, dass eine frühzeitige, transparente und gesamtbetrachtende Information der Mitglieder des Bezirksausschusses gewährleistet wird und gleichzeitig eine zeitlich optimierte Einbindung in die Bebauungsplanverfahren sichergestellt ist.

Zu folgenden Projekte wird der aktuelle Sachstand dargelegt:

- Bebauungsplan Nr. 431 „Reitstall Daub“
- Bebauungsplan Nr. 436 „Erweiterung Bürbacher Giersberg“
- Bebauungsplan Nr. 454 „Zur Dicken Eiche“

Bebauungsplan Nr. 431 „Reitstall Daub“

Die Familie Daub führt einen landwirtschaftlichen Betrieb „In der Feuersbach“ in Siegen-Breitenbach. Der Hof ist auf Pferdehaltung und -betreuung spezialisiert und wird hauptberuflich durch Herrn Daub in der 3. Generation geführt. Eine weitere Entwicklung vor allem im Hinblick des Generationenwechsels und dafür erforderlichem Wohnraum bedingt eine Änderung des aktuellen Bau- bzw. Planungsrechts. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes samt Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und wurde vom Hofbetreiber, Herrn Dietmar Daub, Ende 2018 initiiert.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Anpassung der planungsrechtlichen Situation des Betriebsgeländes, um die Fortführung und zukünftige Entwicklung des Hofes planungsrechtlich zu sichern. Durch einen (qualifizierten) Bebauungsplan sollen zukünftig mögliche Vorhaben wie Anlagenerweiterungen oder Wohnraum für die Betreiber nach § 30 BauGB, d.h. nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den entsprechenden bauordnungsrechtlichen Vorgaben geregelt werden. Aktuell liegt der Hof im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wodurch die Genehmigung von weiteren baulichen Anlagen nur im Einzelfall und unter sehr speziellen Voraussetzungen möglich ist.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet für Landwirtschaft und Pferdehaltung mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit ergänzenden Nutzungen“ vorgesehen. Hierbei stehen die landwirtschaftliche Nutzung und die Reitanlage im Vordergrund. Nebennutzungen sind nur in einem untergeordneten Rahmen und wenn sie dem landwirtschaftlichen Betrieb funktional zugeordnet sind, zulässig. Die Wohnnutzung soll für die Betreiberfamilie sichergestellt und im Hinblick auf eine Familiengründung und Übernahme des Betriebes der nächsten Generation ermöglicht werden.

Verfahren der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt, d.h. inkl. Umweltprüfung und Umweltbericht, und es ist die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Rat der Stadt Siegen hat am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 431 „Reitstall Daub“ sowie die 101. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2095/2018).

Die Beteiligung gemäß § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW (LPlG), die sog. Landesplanerische Anfrage, wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass seitens der Regionalplanungsbehörde keine landesplanerischen Bedenken erhoben wurden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 01.07.2019 bis 12.07.2019 statt. Die wurden im selben Zeitraum beteiligt. Aktuell wird die öffentliche Auslegung gemäß

§ 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorbereitet. Diese Inhalte sollen im Bauausschuss am 10.3.2021 beraten und der Offenlagebeschluss gefasst werden (siehe Vorlage 193/2021). Zu diesem Verfahrensschritt wird auch die zweite landesplanerische Anfrage der Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 (5) LPlG stattfinden.

Wesentliche Inhalte der Planung:

Städtebaulich soll der bestehende Charakter der Einzellage des Hofes erhalten bleiben und mögliche Erweiterung auf das notwendige Maß reduziert werden. Für die Erweiterungen ist eine Grundfläche von ca. 5.000 m² vorgesehen, was rund einem Drittel der bestehenden Grundflächen (bauliche Anlagen und Erschließung) entspricht. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild wird durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie der Ausgestaltung der Dachlandschaft (Neigungen sowie Material- und Farbwahl) sichergestellt.

Die landwirtschaftliche Nutzung und die Reitanlage stehen auch zukünftig im Vordergrund und bilden die Hauptnutzung. Die ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise das Hofcafé oder Ferienwohnungen, stehen im funktionalen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hauptnutzung und sind dem Betrieb qualitativ und quantitativ untergeordnet. Die dauerhafte Wohnnutzung wird auf Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal beschränkt, um die Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich zu vermeiden.

Darüber hinaus sind zahlreiche „grüne“ Festsetzungen vorgesehen, um die bestehenden Grünstrukturen und damit den bestehenden Charakter des Reitstalls zu erhalten. Den Hof einfassend werden großflächig Weideflächen und innerhalb des Hofes mehrere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ausgewiesen. Die durch den Hof verlaufende Straße „Auf der Feuersbach“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Verfahren wurde im Speziellen die Frage der Abwasserbeseitigung erörtert, da die bisherige Entsorgung über eine Kleinkläranlage durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wasserrechtlich grundsätzlich nicht mehr zulässig wäre. Durch die angestrebte Änderung des Planungsrechts ist nunmehr der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erforderlich. Hierzu hat die AG Stadtplanung eine Lösung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde und dem Entsorgungsbetrieb Siegen erörtert. Hiernach kann die Kläranlage bis zum Ablauf der erteilten Genehmigung (2026) betrieben werden, sofern die bestehende Kapazität in dieser Zeit nicht durch neue Anlagen überschritten wird. Spätestens zum Ablauf der Genehmigungsfrist ist jedoch der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz durch den Nutzungsberechtigten, hier der Vorhabenträger, in Eigenleistung zu erbringen. Die konkrete Ausführung wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Mit der Planung sind Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft einerseits erforderlich und unvermeidbar, andererseits aber auch verhältnismäßig und ausgleichbar. Es besteht ein Biotoppunktedefizit von rund 10.580 Wertpunkten, das durch das vorhandene Ökopunktekonto des Vorhabenträgers ausgeglichen werden soll. Dieses umfasst bereits vom Vorhabenträger durchgeführte Maßnahmen, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der Bewirt-

schaftung der umliegenden Weideflächen sind interne Ausgleichmaßnahmen nicht zweckmäßig. Weitere Ausführungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 436 „Erweiterung Bürbacher Giersberg“

Bebauungsplan Nr. 454 „Zur Dicken Eiche“

Der „Bürbacher Giersberg“ verzeichnet aufgrund seiner innenstadtnahen Lage eine sehr gute Nachfrage nach Bauplätzen. Es bestehen nach dem beschlossenen Wohnbauflächenkonzept insgesamt fünf Potentialflächen in diesem Bereich. Daher hat der Rat der Stadt Siegen am 24.06.2019 die wohnbauliche Entwicklung der Untersuchungsfläche „Bürbach_2“ unter Inanspruchnahme von maximal 5 % der Untersuchungsfläche „Bürbach_4“ beschlossen. Für die Flächen am westlichen Teil des Giersbergs zwischen dem sogenannten Bäumchesweg und der Giersbergstraße bis zum Kreisel „Weidenau_7“ wurde in der Ratssitzung vom 10.04.2019 die grundsätzliche Nutzung als Naherholungsgebiet festgelegt.

Der Entwicklungsbereich Bürbach_2 umfasst ca. 2,7 ha und wurde in den Teilbereich „Am Wäldchen“ und „Zur Dicken Eiche“ aufgeteilt. Der Teilbereich „Am Wäldchen“ liegt im Kreuzungsbereich „Giersbergstraße (K5)/Leineweberstraße“ und zeichnet sich durch einen leicht geneigten Nordhang aus. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die im nördlichen Bereich an eine junge Waldfläche (Bürbach_4) grenzt. Östlich an die Entwicklungsfläche „Am Wäldchen“ grenzen ein Kindergarten und ein öffentlicher Spielplatz an. Die Entwicklungsfläche „Zur Dicken Eiche“ befindet sich zwischen Oberer Dorfstraße und der Leineweberstraße und grenzt westlich an einen Lebensmittelmarkt.

In östlicher Richtung schließt das Neubaugebiet „Bürbacher Giersberg“ an, welches aus dem Bebauungsplan Nr. 355 hervorgegangen ist. Entsprechend dessen Festsetzungen sind die Grundstücke überwiegend mit Einfamilienhäusern ergänzt durch Reihenhäuser entlang der Leineweberstraße sowie durch einige Mehrfamilienhäuser im Bereich der Straße Zur Dicken Eiche bebaut.

Die o.g. Flächen sind nach Wohnbaulandkonzept besonders gut für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches geeignet. Hier bestehen kaum Restriktionen, so dass diese Potenzialflächen mit einer sehr hohen Priorität wohnbaulich entwickelt werden sollen. Dadurch soll ein Beitrag zur Deckung des innenstadtnahen Baulandbedarfes geleistet werden. Gleichzeitig bietet der hohe Eigentumsanteil der Stadt die Möglichkeiten, wohnungspolitische Ziele zu erfüllen.

Insgesamt wurden mehrere Entwicklungsvarianten für die Fläche am Wäldchen erarbeitet und zur Beratung vorgelegt (siehe Vorlage 2969/2020). Städtebaulich werden folgende Leitlinien mit der Planung verfolgt:

- Quartierorientierte Entwicklung mit Schaffung eines gemischten bedarfsgerechten Angebotes an Wohnformen.
- Schaffung einer städtebaulichen Raumkanten zur Definition des Eingangsbereichs des Wohngebiets und zur lärmschützenden Abschirmung der innenliegenden Bereiche.

- Städtebauliche Betonung der Frontbebauung an den Hauptstraßen in Form von drei- bis vier geschossigen Baukörpern und einer abgestuften Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich.
- Nutzung bestehender Wegebeziehungen und Minimierung der Verkehrsflächen.

Der Bauausschuss hat die vorgestellten Varianten zur Kenntnis genommen und darüber hinaus eine Reduzierung des Eingriffs auf den Waldflächen beschlossen. Es ist maximal ein Anteil von 5 % für die Inanspruchnahme von Waldflächen durch Bebauung bzw. Versiegelung festgelegt worden. Damit ist die Verwaltung beauftragt worden, die Variante dahingehend zu überarbeiten. Die Umwandlung von Waldflächen in einen Waldsaum ist nicht als Eingriff zu werten, dies insbesondere aufgrund der höheren ökologischen Wertigkeit des Waldsaums. Die 5 %-Variante für den Teilbereich „Am Wäldchen“ wird aktuell durch die AG Stadtplanung weiter konkretisiert und im Rahmen einer der anstehenden Sitzungsfolgen zur Beschlussfassung über das Konzept in den Fachausschüssen vorgelegt.

Für den Teilbereich „Zur Dicken Eiche“ wurde die Erschließung über die „Obere Dorfstraße“ mit dem zuständigen Straßenbaulastträger „Straßen.NRW“ erörtert. Hier wird seitens Straßen.NRW jedoch keine Erforderlichkeit für eine notwendige Verlegung der Ortsdurchfahrt gesehen, um die Anbindung an die Obere Dorfstraße zu ermöglichen. Daher wird verwaltungsseitig aktuell eine alternative Anbindungen über die „Leineweberstraße“ oder „Zur dicken Eiche“ geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wird als Konzeptionsbeschluss in einem der kommenden Fachausschüsse zur Beschlussfassung 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 und Begründung Zum BPlan 431: Die planungsrechtliche Sicherung des Hofes besitzt keine Klimarelevanz. Die marginale Erweiterung der Grundflächen ist insgesamt auch nur bedingt klimarelevant, da die Erweiterung bereits auf ein Minimum begrenzt wurde. Zudem umfasst der Bebauungsplan zahlreiche „grüne“ Festsetzungen, um die Eingriffe zu kompensieren. Auf dem Hof selbst werden bereits PV-Anlagen zur Stromerzeugung und -nutzung genutzt. Weitere Anlagen werden planungsrechtlich zugelassen. Zum BPlan 436 + 454: Die Planung ist bedingt klimarelevant, u.a. aufgrund der Kleinräumigkeit der Vorhaben. Es werden bereits erschlossene Gebiete erweitert, so dass die bestehende Infrastruktur durch Nachverdichtung besser ausgenutzt wird, was einer nachhaltigen Entwicklung entspricht. Die Planungen sollen im Grundsatz auch soweit konzipiert werden, dass eine klimaschonende Bebauung mit zahlreichen Grün- und Freiflächen sowie möglichen energetischen Maßnahmen geschaffen wird.			

i.A.

gez.

Marlene Krippendorf
Abteilungsleiterin

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

Anlage(n):

1. [Anlage-1-Projektinfo-BPlan431](#)
2. [Anlage-2-Projektinfo-BPlan436+454](#)
3. [Anlage 3 - Allgemeine Vorlage 2969-2020](#)