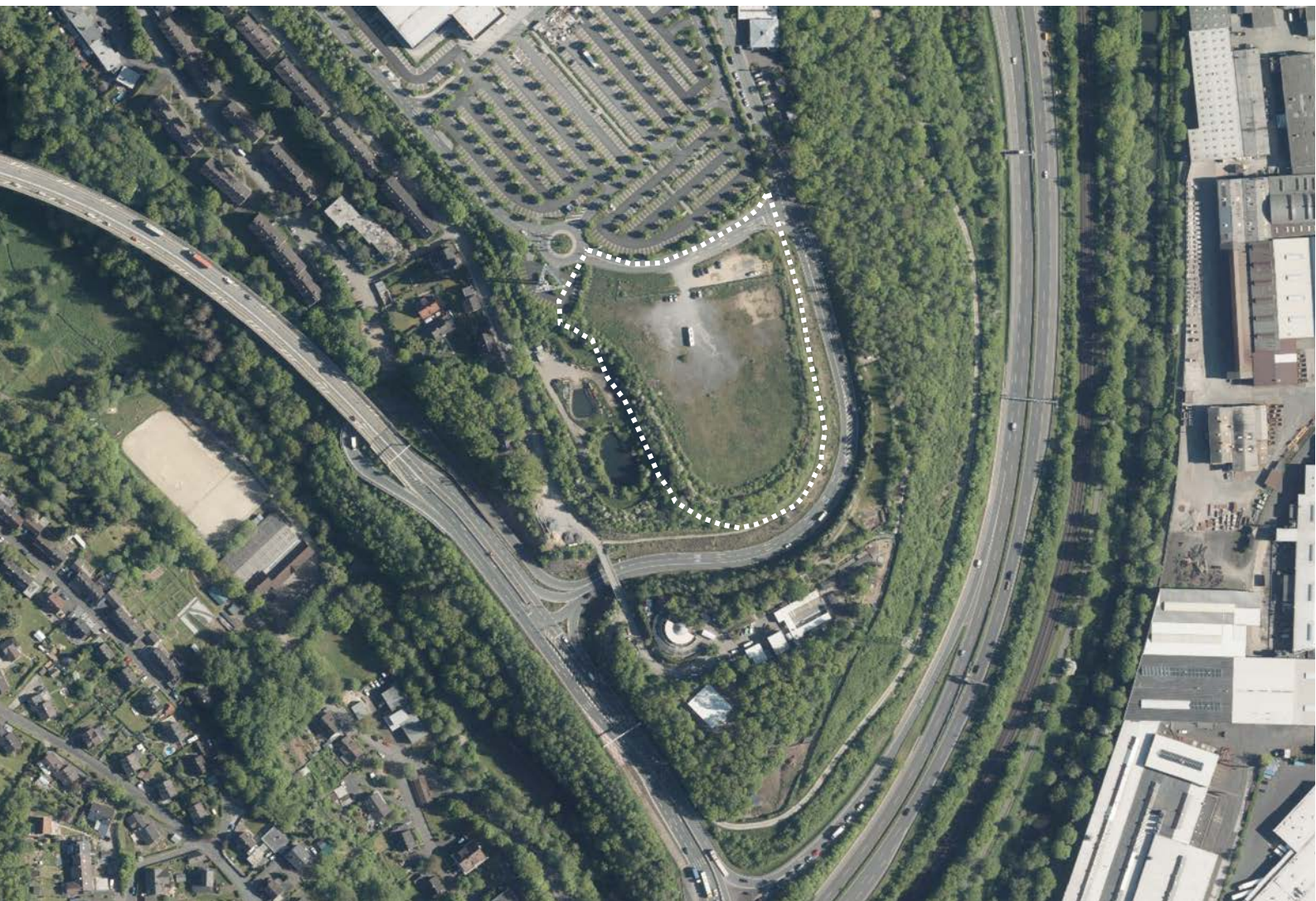


Entwurf

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer"



Universitätsstadt Siegen
AG Stadtplanung

Entwurf zur Offenlage
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Arbeitsstand: 21. März 2023



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
www.loth-stadtentwicklung.de



Städtebau +
Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
2. Ausgangssituation	6
2.1. Stadträumliche Einbindung	6
2.2. Bebauung und Nutzung	6
2.3. Immissionen / Emissionen	6
2.4. Verkehrserschließung und -anbindung	6
2.5. Ver- und Entsorgung	7
2.6. Böden	8
2.7. Natur, Landschaft, Umwelt	11
2.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
3. Planungsbindungen	12
3.1. Landes- und Regionalplanung	12
3.2. Flächennutzungsplan	15
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	16
3.4. Bestehende örtliche Bauvorschriften	17
3.5. Landschaftsplanung	17
3.6. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen	18
4. Vorbereitende Untersuchungen	18
4.1. Geotechnischer Bericht	18
4.2. Verkehrsuntersuchung	21
4.3. Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel	22
4.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
4.5. Schalltechnische Untersuchung	26
5. Städtebauliche Konzeption	26
5.1. Ziele und Zwecke der Planung	26
5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	27
5.3. Städtebauliche Konzeption	27
5.4. Verkehrliche Konzeption	29
6. Auswirkungen der Planung	30
6.1. Auswirkungen auf Nutzungen	30
6.2. Verkehr	30
6.3. Ver- und Entsorgung	30
6.4. Natur, Landschaft, Umwelt	31
6.5. Immissionen / Emissionen	33
6.6. Bodenordnende Maßnahmen	34
6.7. Kosten und Finanzierung	35
7. Planinhalt und Festsetzungen	36
7.1. Art der baulichen Nutzung	36
7.2. Maß der baulichen Nutzung	37
7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	37
7.4. Verkehrsflächen	38

7.5.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	39
7.6.	Grünfestsetzungen	40
7.7.	Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren	42
8.	Örtliche Bauvorschriften	42
9.	Planungs- und Standortalternativen und Nullvariante	44
10.	Flächenbilanz	45
11.	Umweltbericht	45
12.	Hinweise	46
13.	Rechtsgrundlagen	50
14.	Anlagen	51

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Universitätsstadt Siegen.

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Garten-Center Kremer GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Gartencenters im Gewerbegebiet Heidenberg. Die Garten-Center Kremer GmbH sucht seit Jahren nach einem geeigneten Standort im Stadtgebiet Siegen. Das seit 1905 familiengeführte Unternehmen betreibt bereits 4 Fachmärkte, den Stammsitz in Lennestadt und weitere Märkte in Gummersbach, Remscheid und Lüdenscheid. Hauptsortimente des Unternehmens sind die Warengruppen Beet- und Saisonpflanzen, Zimmerpflanzen, Bäume aus der eigenen Baumschule sowie entsprechendes Zubehör, wie Garten- und Heimwerkergeräte und Dekorationsartikel. Unterdessen besteht laut dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Siegen, in der Fassung der Fortschreibung aus dem Jahr 2022, im Segment „Pflanzen/ Gartenbedarf“ in Siegener Stadtgebiet eine deutliche Unterversorgung¹. Dieser Unterversorgung soll mit der geplanten Errichtung des Gartencenters entgegengewirkt werden.

Der Standort am Heidenberg ist aufgrund seiner Größe und seiner verkehrlichen Anbindung besonders gut für die Ansiedlung eines Gartencenters geeignet. Zudem ergeben sich im Zusammenhang mit dem bestehenden IKEA-Einrichtungshaus weitere Synergieeffekte, wie die Erschließung neuer Kundenpotenziale, die Erhöhung der Kundenfrequenz und eine Aufwertung des Standortes insgesamt. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet fest, weshalb die Errichtung eines Gartencenters nach aktuellem Planungsrecht nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" aufgestellt, um die Ansiedlung eines Gartencenters zu ermöglichen.

Das Plangebiet am Heidenberg (Siegen-Achenbach) ist Teil des Gewerbegebiets am Heidenberg und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“ als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“ wurde durch seine erste Änderung zugunsten der Ansiedlung eines IKEA-Einrichtungshauses angepasst. Hierfür wurden bereits Gewerbegebietsflächen zu Sondergebietsflächen geändert. Das IKEA-Einrichtungshaus hatte die ca. 1,7 ha große Fläche des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" zwecks möglicher Erweiterungen erworben. Die seit Jahren brachliegende Fläche wurde nun an das Unternehmen „Garten-Center Kremer GmbH“ veräußert und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden, die auch einen Mehrwert für die Siegener Bevölkerung hat.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" ist daher die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als Standort für großflächigen Einzelhandel (Gartencenter).

Der Sonderstandort Heidenberg soll laut EHEK als Positivstandort für den nicht zentren- sowie nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entwickelt werden. Die Ansiedlung eines Gartencenter an dieser Stelle entspricht somit den Zielen des EHEK.

¹ Auszug aus der Fortschreibung des EHEK der Stadt Siegen. 2022. Stadt + Handel. Seite 49: „In den Warengruppen Baumarkt im engeren Sinne und Pflanzen/Gartenbedarf kann mit einer Zentralität von rund 66 % beziehungsweise 79 % die sortimentspezifische Kaufkraft nicht vollständig im Siegener Stadtgebiet gebunden werden. Die Kaufkraftabflüsse sind überwiegend auf die unterdurchschnittlich ausgeprägten Angebotsstrukturen zurückzuführen. Im Siegener Stadtgebiet bestehen mit Obi und Hagebaumarkt Gartencenter aktuell nur zwei strukturprägende Betriebe. Darüber befinden sich nördlich und südlich im direkten Umland der Stadt Siegen mehrere Baumärkte und Gartenfachmärkte, die Kaufkraftabflüsse zur Folge haben.“ Seite 52: „Aus den dargestellten Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die Stadt Siegen damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment im engeren Sinne und Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz.“

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 üNN.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Siegen in Flur 13 die Flurstücke 354, 355, 356, 375, 445, 447, 449, 451, 453, 454 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.

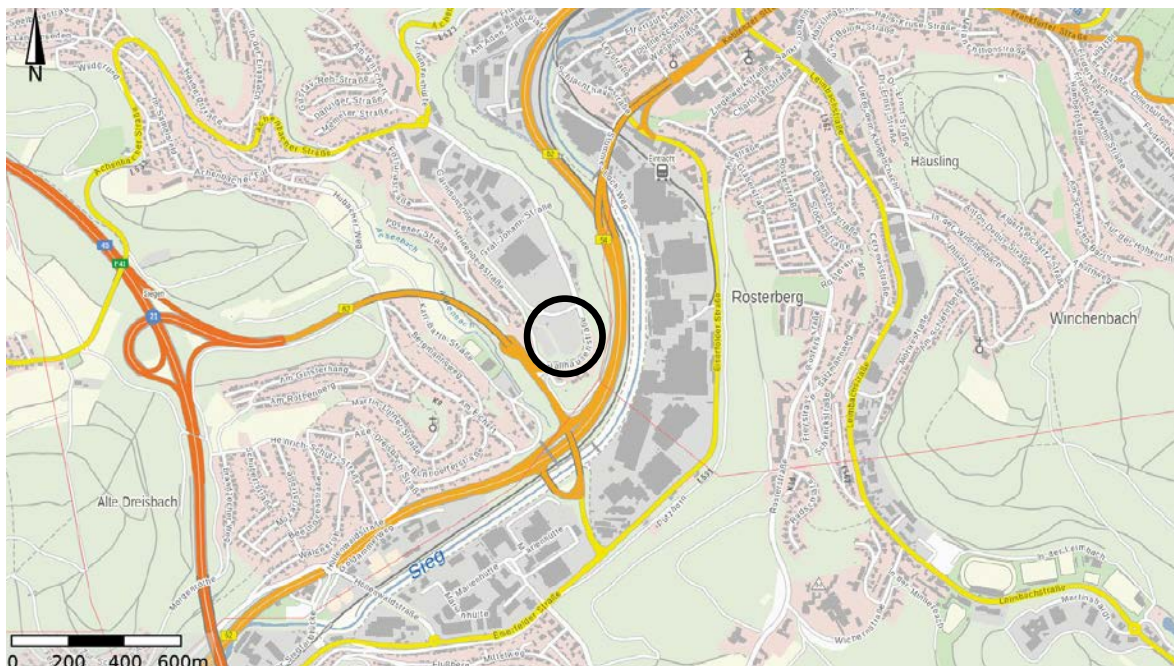


Abbildung 1: Stadtgebiet von Siegen mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

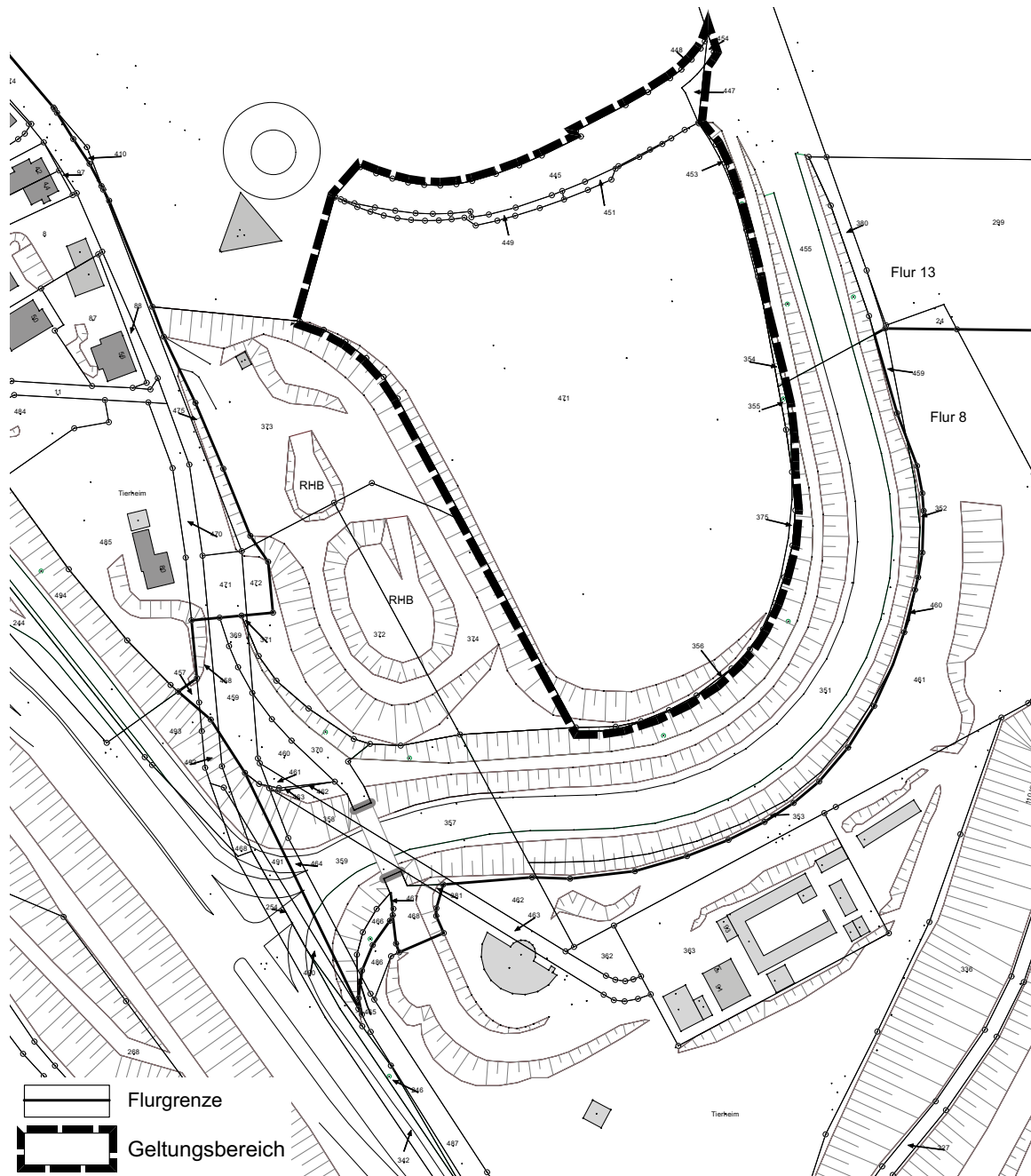


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Siehe hierzu Kap. 6.6 Bodenordnende Maßnahmen.

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

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Siegen-Achenbach, der am südwestlichen Rand des Siegener Stadtgebietes auf einer Höhe von ca. 256 bis 350 Meter üNNH liegt. Ein Bereich des Stadtteils Siegen-Achenbach befindet sich auf dem Heidenberg und 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 üNNH. 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 Umfeld des Plangebiets ist durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. In der Nachbarschaft befindet sich unterhalb der Anhöhe gelegen im Abstand von ca. 100 Metern Wohnbebauung und in einer Distanz von ca. 240 Metern ein IKEA-Einrichtungsmarkt sowie weitere Dienstleistungsanbieter und Gewerbebetriebe entlang der Wallhausenstraße und der von ihr abzweigenden Straßen Graf-Johann-Straße und Garnisonsring.

2.2. Bebauung und Nutzung

Die vorhandene Straße im Planungsgebiet dient als Zufahrt zum IKEA-Einrichtungsmarkt nördlich des Plangebietes. Die restlichen Flächen des Planungsgebietes sind unbebaut und liegen brach.

2.3. Immissionen / Emissionen

Von der Brachfläche im Plangebiet gehen derzeit keine Emissionen aus. Durch den Verkehr auf der Zufahrtsstraße zum IKEA-Einrichtungsmarkt sowie den zum IKEA-Einrichtungshaus zugehörigen Kundenparkplatz werden Emissionen erzeugt, welche sich auf die Brachfläche und die Umgebung auswirken.

2.4. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt in etwa 1,5 km Entfernung zur Anschlussstelle an die Autobahn A 45, welche über die Bundesstraße 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 Bundesstraßen 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, wobei die Linie C112 nur den Ort Achenbach durchfährt, jedoch nicht das Gewerbegebiet. Das Gewerbegebiet am Heidenberg wird über die Linie C113 stündlich

in Form einer Rundfahrt jeweils aus Richtung Siegen ZOB und aus Richtung Oberschelden bedient. Im Umfeld des Bauvorhabens sind die nächstgelegenen Haltestellen „Siegen IKEA“ und „Siegen Wallhausenstraße“.

Der Standort ist insgesamt ausreichend an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle „Siegen IKEA“ ist ca. 250 m und die Haltestelle „Siegen Wallhausenstraße“ ca. 500 m fußläufig vom Standort entfernt.

2.5. 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. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Die SVB gewährleistet bezüglich der Löschwasserversorgung den Grundschutz 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.

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. Eine Ableitung des Abwassers in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen) ist möglich. Das Gebiet kann im Trennsystem entwässert werden. Das heißt, Schmutz- und Regenwasser werden getrennt voneinander abgeleitet.

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. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Berichts werden in Kap. 4.1 dargestellt. Der vollständige Bericht inkl. Anlagen ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigefügt. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in das Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken der Entsorgungsbetriebe der Stadt Siegen (ESi) eingeleitet. Von dort aus leiten die ESi das Wasser weiter in den Achenbach. Die für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem RRB 352 in den Achenbach erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis (Gewerbepark Heidenberg) vom 12. Dezember 2000 besitzt keine Gültigkeit mehr. Ein Antrag auf Erteilung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz wurde vom Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen mit

Unterlagen vom 21. April 2022 gestellt. Das Erlaubnisverfahren ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Eine Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Siegen hat stattgefunden. Die Niederschlags- und Oberflächenentwässerung kann in das Regenklär- bzw. Regenrückhaltebecken erfolgen.

2.6. Böden

Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Altlastenverdachtsfläche. Die Altlastensanierung ist erfolgreich abgeschlossen und auf eine entsprechende Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann verzichtet werden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Geotechnischer Bericht angefertigt. Die Ergebnisse des Berichts werden in Kap. 4.1 zusammenfassend dargestellt. Der vollständige Bericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigelegt.

Bergbau

Der Bereich des Heidenbergs (Stadtteils Achenbach) befindet sich über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld, auf welchem eine umfangreiche Gewinnung von Erzen im oberflächennahen sowie im tiefen Bereich stattgefunden hat. Das Landesoberbergamt NRW, Dortmund, weist darauf hin, dass im Planungsbereich mit einer Vielzahl von verlassenen Tagesöffnungen zu rechnen ist, über deren Verfüllung, Sicherung und Standsicherheit keine Erkenntnisse vorliegen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Geotechnischer Bericht angefertigt. Die Ergebnisse des Berichts werden in Kap. 4.1 zusammenfassend dargestellt. Der vollständige Bericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigelegt. Zusätzlich wurde von der Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen mbH eine Fachgutachterliche Stellungnahme angefertigt. Diese bestätigt eine generelle Bebaubarkeit des Gebietes. Auf dem Grundstück muss jedoch mit undokumentiertem Bergbau gerechnet werden. Das Fachgutachten empfiehlt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die aufgeführten Tagesöffnungen näher zu untersuchen. Neben der Einsichtnahme in die beim zuständigen Bergbauamt vorhandenen Unterlagen und der anschließenden Auswertung, könnten z.B. weitere Suchschürfe oder Bohrungen an den vermuteten Standorten der Tagesöffnungen durchgeführt werden, um eine Entscheidung hinsichtlich einer bestehenden Gefahr für das Bauvorhaben treffen zu können bzw. Sicherungsmaßnahmen der Tagesöffnungen zu planen.

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 „Markscheidewesen/ Bergschadenkunde“ tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: <https://www.bra.nrw.de/-429> im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads“.

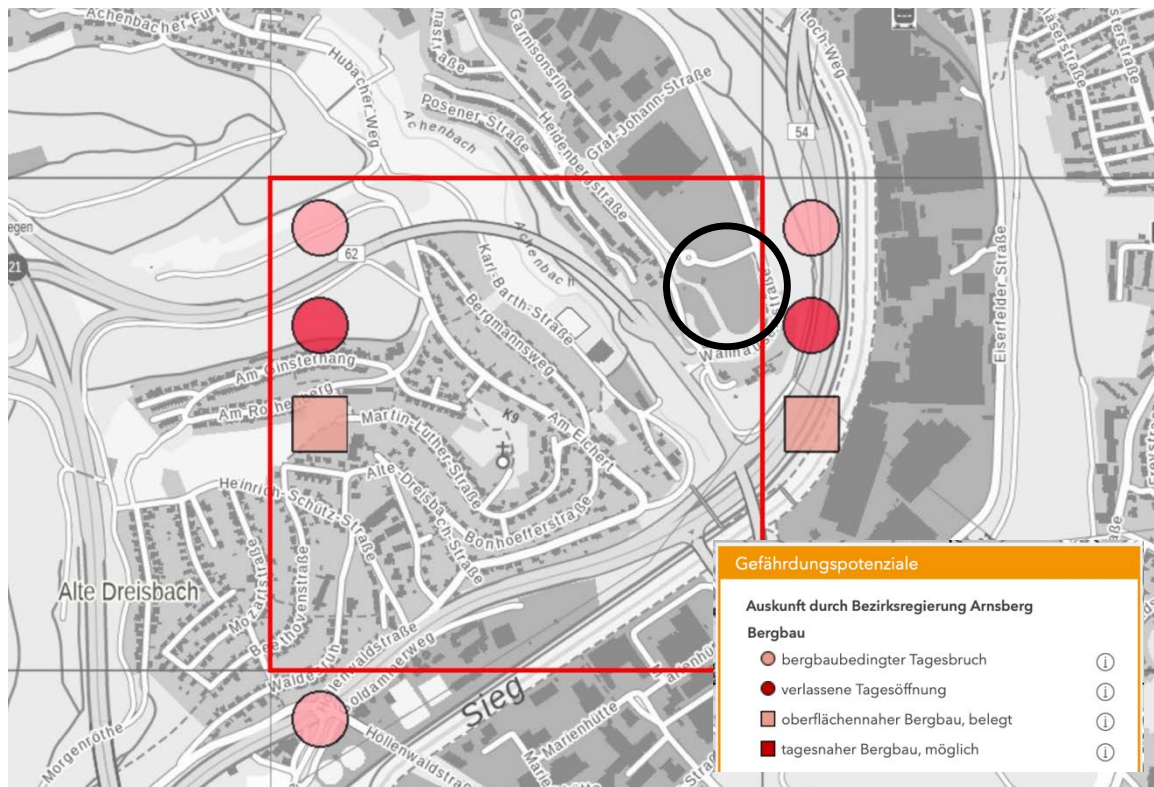


Abbildung 3: Bergbauvorkommen

(Quelle: https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/ ; Boden und Altlasten)

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 (siehe Anlage 7). Entsprechend wird das Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung, sowie die Flächenüberprüfung der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden) empfohlen (siehe Anlage 7: Anlage 1 TVV). Im Falle eines erheblichen Bodeneingriffs im Bereich der kampfmittelbelasteten Fläche (> 0,70 m) ist daher i.d.R. eine Oberflächendetektion erforderlich.

Sofern Untergrunderkundungen oder Spezialtiefbaumaßnahmen in geschlossener Bauweise (z.B. Pfahlgründung, Rüttelstopfverfahren, Ankerbohrung, etc.) geplant sind, ist zwingend die Anlage 1 TVV zu beachten. Hier können Bohrlochdetektionen erforderlich werden (siehe Anlage 7: Anlage 1 TVV). Die Überprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 459 Gartencenter Kremer“. Sollten im weiteren Verfahren weitere Flächen einbezogen werden, ist eine erneute Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe notwendig.

Das "Merkblatt vorbereitende Maßnahmen zur Oberflächensondierung" sowie die Anlage 1 TVV sind zu berücksichtigen.

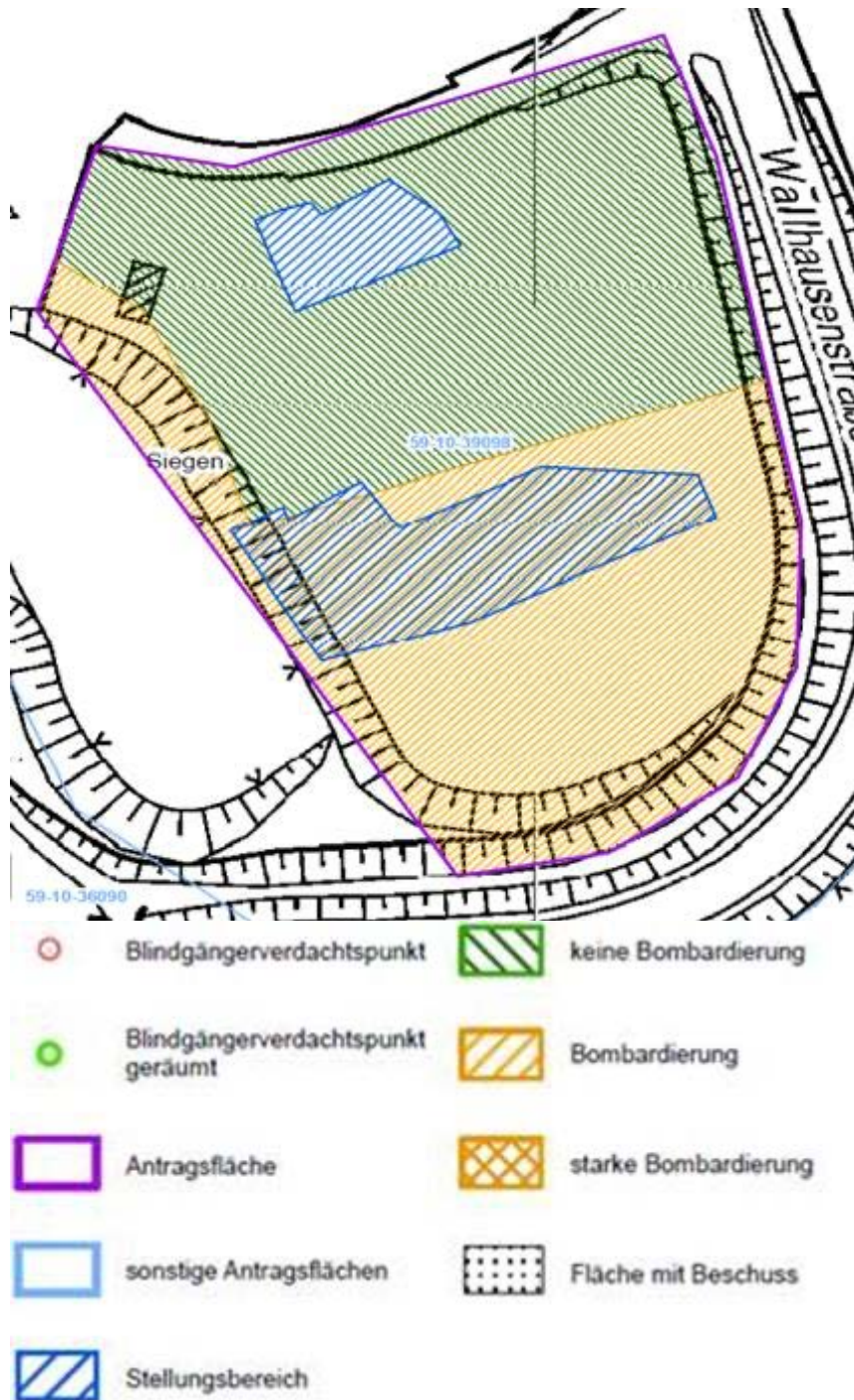


Abbildung 4: Darstellung aufgrund der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe. Im Auftrag der Universitätsstadt Siegen, AG 2/2-1 Ordnung, Siegen

Ist der Erdaushub bei der Durchführung der Bauvorhaben außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der KBD-WL ist unverzüglich durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.7. 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 Bestandteil der vorliegenden Begründung und dieser 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 Wiesentäler "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.

2.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst und auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Objekte des städtischen Kulturgutverzeichnisses, die noch auf ihren eventuellen Denkmalwert zu prüfen sind.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet selbst und in der Umgebung des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

3. Planungsbindungen

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und gemäß § 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.

3.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplanung

Die Universitätsstadt Siegen wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW hinsichtlich der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum deklariert. Das Plangebiet wird als Siedlungsraum dargestellt. Der Landesentwicklungsplan NRW beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) wurde überprüft, ob das Planvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Landesentwicklungsplanung übereinstimmt. Es hat eine Überprüfung der Konformität der Planung mit den folgenden Zielen und Grundsätzen stattgefunden:

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 – Beeinträchtungsverbot

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

Eine Überprüfung, ob die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW übereinstimmen, hat im Zuge der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) stattgefunden. Die Ergebnisse der Untersuchung werden in Kap. 4.3 zusammenfassend dargestellt. Die vollständigen Ergebnisse der Untersuchung sind der vorliegenden Begründung als Anlagen 4a und 4b beigefügt.

Regionalplan

Die Stadt Siegen liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Siegen aus dem Jahr 2008. 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 ≤ 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 befindet sich 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 Regionalplan Arnsberg – Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe und Kreis Siegen-Wittgenstein (Stand 2020) – stellt das Plangebiet weiterhin als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Zusätzlich liegt das Plangebiet innerhalb des Bereichs des Grundwasser- und Gewässerschutzes.

Der Entwurf des Regionalplans beinhaltet Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Die für das Vorhaben einschlägigen Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplanentwurf sind:

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

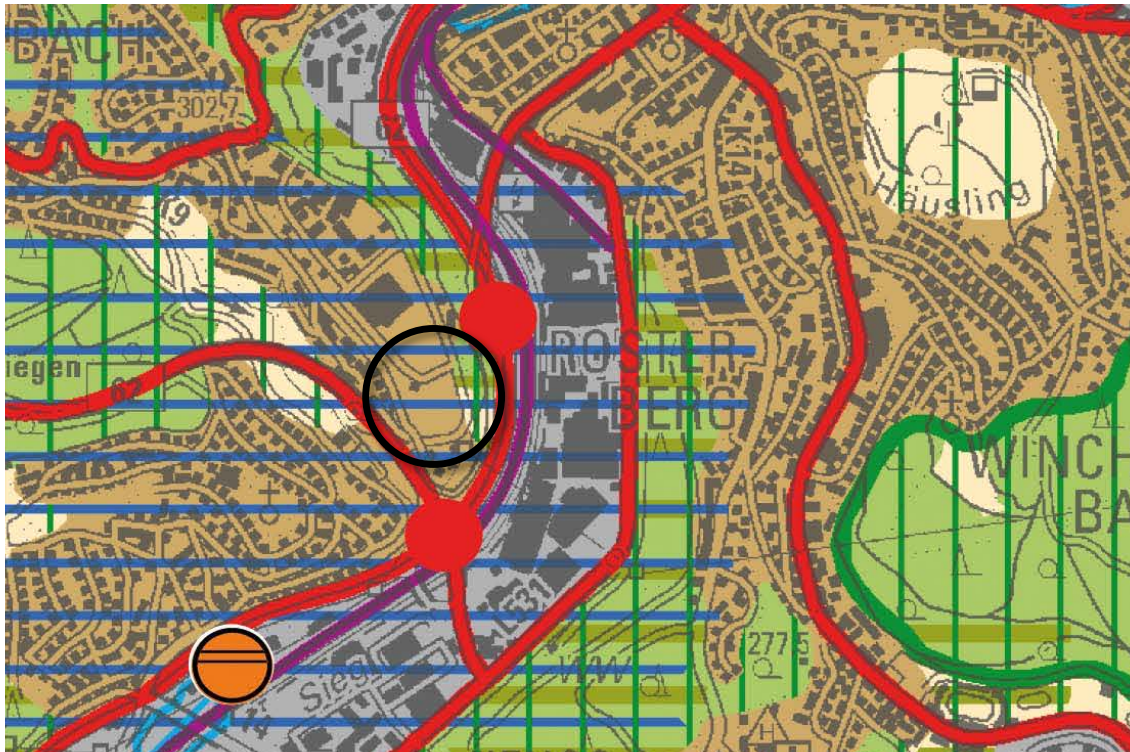


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein (2020)





Es wurde überprüft, ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans 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.

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
	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 6: Legende Entwurf des Regionalplans Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein (2020)

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Universitätsstadt Siegen ist das Plangebiet als Gewerbegebiet deklariert.

Die angestrebte Festsetzung der Brachfläche im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet entspricht nicht den Darstellungen des aktuell gültigen FNP. Somit ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs.2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht erfüllt. Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 14.09.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 459 sowie den Beschluss zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, um die

Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an diesem Standort zu ermöglichen. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans (s. Abb. 7).

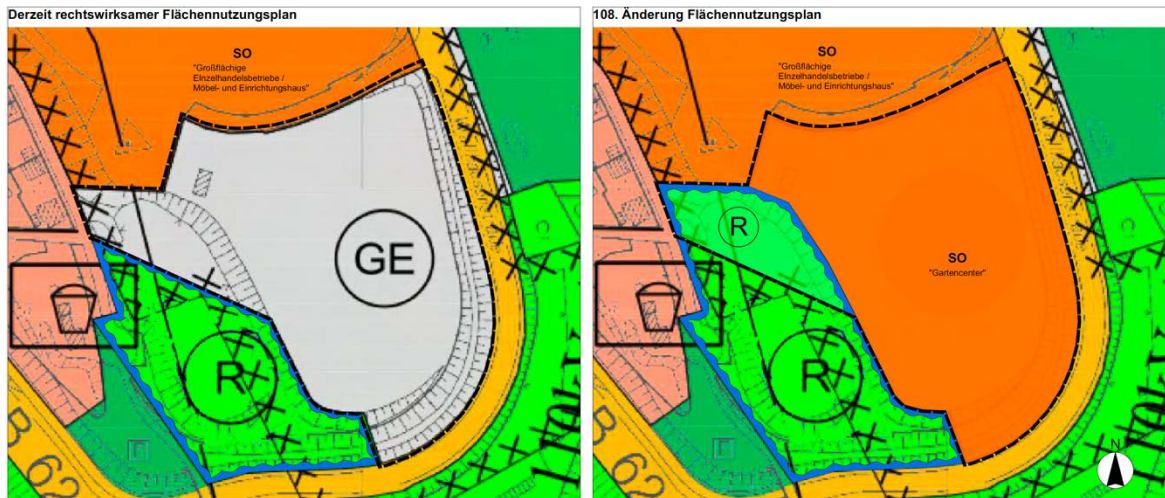


Abbildung 7: Rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Siegen (links) und geplante Änderung (rechts), (Quelle: Loth Städtebau + Stadtplanung, 2022)

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 298 „Heidenberg“ sowie seiner 1. Änderung. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 wurde der Planbereich vollständig überplant. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298 „Heidenberg“ setzt die brachliegende Fläche als Gewerbegebiet und die Böschungsbereiche als Private Grünfläche fest. Die vorhandene Straße ist als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet ist die maximale GRZ auf 0,8 und die maximale Geschossflächenzahl auf 1,8 begrenzt. Die Gebäudehöhe ist auf 13 m festgesetzt. Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

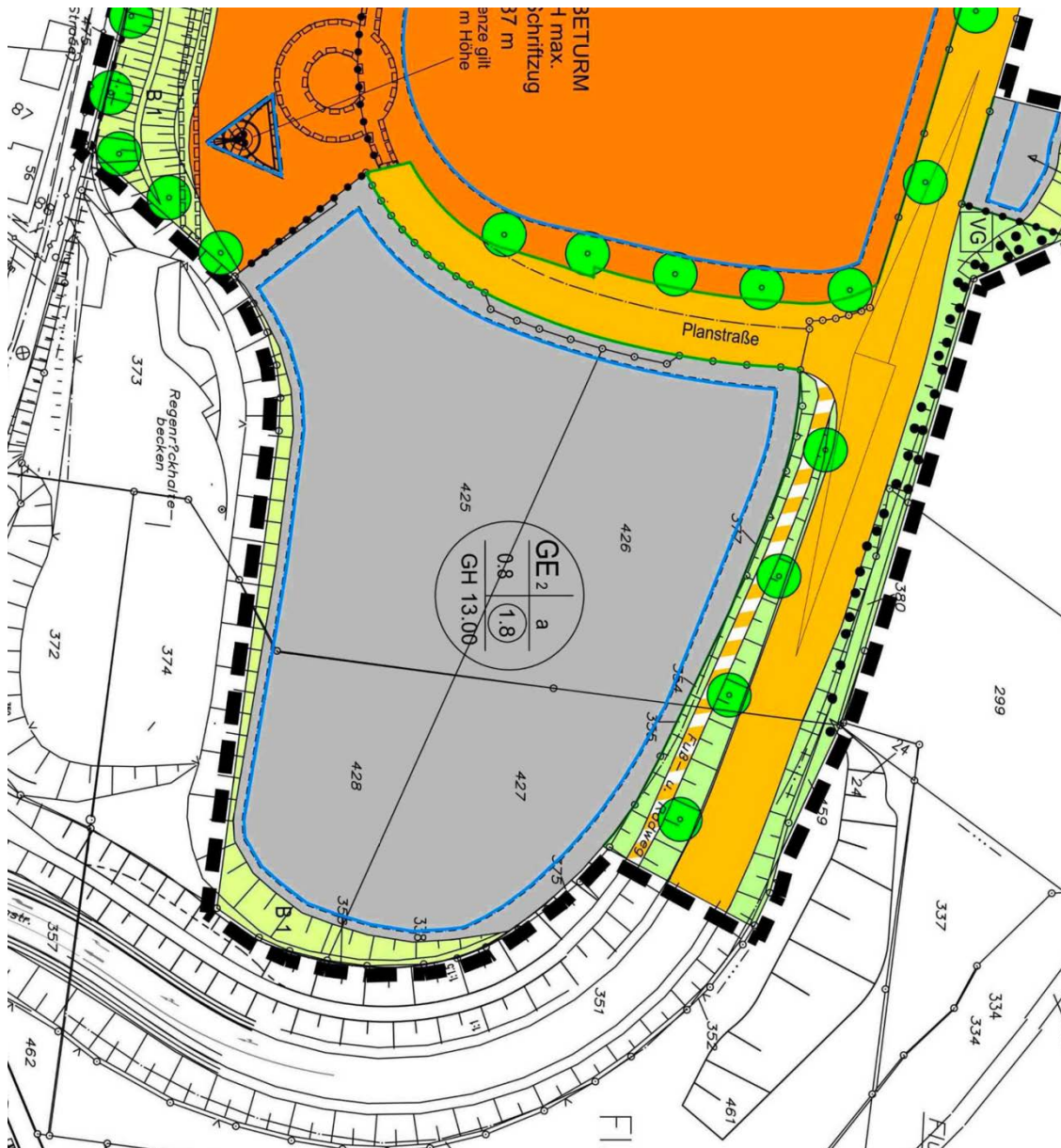


Abbildung 8: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“, Ausschnitt
(Quelle: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“, Stadt Siegen)

3.4. Bestehende örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 289 „Heidenberg“ aus dem Jahr 2001. Gemeinsam mit dem Bebauungsplan hat die Stadt Siegen die Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 289 „Heidenberg“ – Gewerbepark Heidenberg aufgestellt. Die Satzung trifft Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen, zur Begrünung, Bepflanzung und Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen, zu Sonnenkollektoren, zur Gestaltung von Nebenanlagen und zur Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

3.5. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

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.

3.6. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen

Das aktuell gültige Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen wurde vom Rat der Stadt Siegen am 2. März 2022 als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 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 Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden in Kap. 4.3 zusammenfassend dargestellt. Die vollständigen Ergebnisse der Untersuchung sind der vorliegenden Begründung als Anlagen 4a - b beigelegt.

4. Vorbereitende Untersuchungen

Als Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurden vorbereitende Untersuchungen vorgenommen und Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchungen und Fachgutachten werden im Folgenden separat dargestellt. Die Fachgutachten sind der vorliegenden Begründung als Anlagen beigelegt.

4.1. Geotechnischer Bericht

Der Geotechnische Bericht der BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH trifft Aussagen zu Altlasten, bergbaulichen Verhältnissen und Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet. Zudem werden im Bericht Empfehlungen zum Umgang mit Bergbau, Gründungen, Aufschüttungen/Bodenaustausch, der Versickerung von Oberflächenwasser und zur Herstellung von Verkehrsflächen im Plangebiet gegeben. Der Geotechnische Bericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 5a-b beigelegt.

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 abzuschieben 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. Die für das geplante Bauvorhaben relevanten, untertägigen und oberflächennahen Bergbaubereiche sind im Geotechnischen Bericht zum Neubau eines Gartencenters an der Wallhausenstraße in Siegen (Auftrag Nr. 2914, 31.05.2022) in dem Lageplan auf Anlage 2 eingetragen (s. Abb. 9).

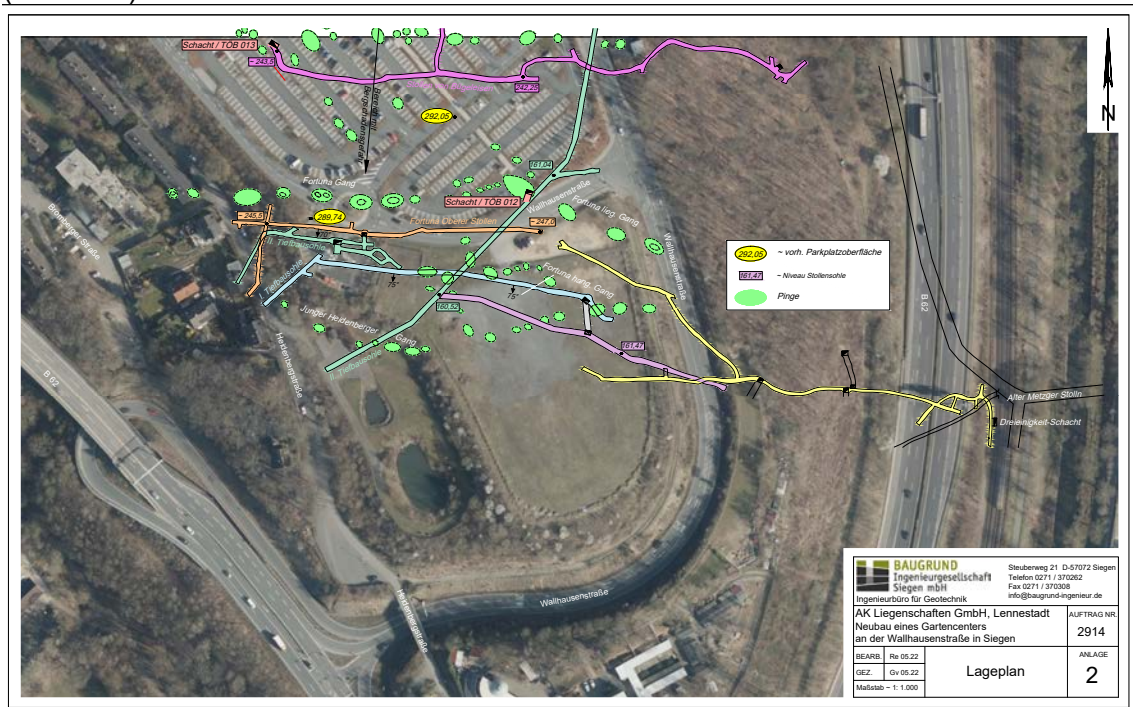


Abbildung 9: Untertägiger und oberflächennaher Bergbau im Plangebiet
(Quelle: BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH, 2022)

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 Tieferschachtungen 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) ist die Einrichtung einer Versickerungsanlage im Bereich des Schurfes Sch10 im Tonschiefer theoretisch möglich (s. Abb. 8). Es ist jedoch zu beachten, dass die Wasserdurchlässigkeit des Felsens stark variieren.



Abbildung 10: 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 abgeraten.

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

4.2. Verkehrsuntersuchung

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 154 Kfz/h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) erzeugt. An einem Freitag entsteht in der nachmittäglichen Spitzenstunde voraussichtlich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 213 Kfz/h und an einem Samstag in der mittäglichen Spitzenstunde von etwa 273 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 in Höhe der neuen Anbindung zum Gartencenter 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.“
- „Abschließend ist festzustellen, dass das Vorhaben die allgemeine Verkehrssituation in seinem Umfeld nicht beeinträchtigen wird und die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens gewährleistet ist.“

4.3. Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel

Die „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ (Anlage 4a) der cima Beratung + Management GmbH hat untersucht, ob die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung sowie mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen verträglich ist.

In der Untersuchung wurde zunächst eine Verkaufsfläche von 7.800 m² angenommen, wovon 780 m² Verkaufsfläche dem zentrenrelevanten Randsortiment zugeschrieben wurden. Im Laufe der Konkretisierung der Planungen wurde offensichtlich, dass die Garten-Center Kremer GmbH außerdem die Herstellung eines Schaugartens mit einer Fläche von ca. 960 m² beabsichtigt. Da es sich bei einem solchen Schaugarten um eine verkaufsfördernde Maßnahme handelt, ist der Schaugarten der Verkaufsfläche zuzuordnen. Daher wurde eine erneute Stellungnahme der cima Beratung + Management GmbH eingeholt, die den Schaugarten in ihren Berechnungen berücksichtigt (Anlage 4b). Der Schaugarten führt voraussichtlich zu einer geringfügigen Erhöhung des erwarteten Umsatzes, welche aber in Bezug auf die

Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens keine Relevanz hat (s. Abb. 11).

Warengruppe	Warmhalle			Kalthalle		
	Verkaufs- fläche in m ²	Raumleistung in €/m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Raumleistung in €/m ²	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	1.910	1500	2,9	2.960	1200	3,6
Glas/Porzellan/Keramik	550	1500	0,8	0	0	0,0
Gartenmöbel	250	1300	0,3	0	0	0,0
Schnittblumen, Floristik	160	1300	0,2	0	0	0,0
Zooartikel	0	1300	0,0	40	1300	0,1
Nahrungs- und Genussmittel	20	1300	0,0	0	0	0,0
Bücher	10	1300	0,0	0	0	0,0
GESAMT	2.900	1.470	4,3	3.000	1.201	3,6

Warengruppe	Freifläche			Schaugarten		
	Verkaufs- fläche in m ²	Raumleistung in €/m ²	Umsatz in Mio. €	Verkaufs- fläche in m ²	Raumleistung in €/m ²	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	1.900	800	1,5	960	150	0,1
Glas/Porzellan/Keramik	0	0	0,0	0	0	0,0
Gartenmöbel	0	0	0,0	0	0	0,0
Schnittblumen, Floristik	0	0	0,0	0	0	0,0
Zooartikel	0	0	0,0	0	0	0,0
Nahrungs- und Genussmittel	0	0	0,0	0	0	0,0
Bücher	0	0	0,0	0	0	0,0
GESAMT	1.900	800	1,5	960	150	0,1

Warengruppe	GESAMT		
	Verkaufs- fläche in m ²	Raumleistung in €/m ²	Umsatz in Mio. €
Hauptsortiment Gartenfachmarkt	7.730	1045	8,1
Glas/Porzellan/Keramik	550	1500	0,8
Gartenmöbel	250	1300	0,3
Schnittblumen, Floristik	160	1300	0,2
Zooartikel	40	1300	0,1
Nahrungs- und Genussmittel	20	1300	0,0
Bücher	10	1300	0,0
GESAMT	8.760	1.088	9,5

Abbildung 11: Übersicht der Verkaufsflächen und der Umsatzerwartung für das Plangebiet
(Quelle: cima Beratung + Management GmbH, 2023 (Anlage 4b))

Die Ergebnisse der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Das Gutachten und die Stellungnahme der cima Beratung + Management GmbH sind der Begründung als Anlagen 4a und 4b beigelegt.

Es handelt sich um die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Für das Vorhaben wird ein jährlicher Gesamtumsatz in Höhe von rd. 9,5 Mio. € erwartet.

Die Garten-Center Kremer GmbH verfolgt das in Abb. 11 aufgeführte Sortimentskonzept. Als zentrenrelevante Sortimente sind die Sortimente Glas / Porzellan / Keramik, Schnittblumen, Floristik, Nahrungs- und Genussmittel und Bücher hervorzuheben. Zusammen bilden diese Sortimente eine Verkaufsfläche von 780 m² und somit weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ab. In allen Fällen handelt es sich um Angebote, für die eine sachliche Zuordnung zum Kernsortiment besteht und die zugleich dem Kernsortiment im Umfang untergeordnet sind. Gemäß den Definitionen des Einzelhandelserlasses NRW (2022, S. 17) handelt es sich begrifflich somit um Randsortimente des Vorhabens.

Anpassung an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung (Anlage 4a-b) wurde überprüft, ob die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung übereinstimmen.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP NRW wurden betrachtet:

- Ziel 6.5-1 – Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 6.5-2 – Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Zentralen Versorgungsbereichen
- 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. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Regionalplan festgelegten ASB und es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment, für den auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ein Sondergebiet festgesetzt werden darf. Das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt. Die vollständigen Ergebnisse des Gutachtens sind der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 459 als Anlagen 4a und 4b beigelegt.

Verträglichkeit mit den Zielen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung (Anlage 4a-b) wurde überprüft, ob die Planungen mit den Zielen und Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen übereinstimmen. 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 wohnungsnaher 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 m² an dem vorgesehenen Standort Wallhausenstraße in Siegen als erfüllt an und empfiehlt der Stadt Siegen die weiteren planungsrechtlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.“ cima Beratung + Management GmbH (2022))

Die Garten-Center Kremer GmbH beabsichtigt zusätzlich zu den 7.800 m² Verkaufsfläche die Errichtung eines Schaugartens mit 960 m² 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 m² 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 Kaufkraft-potenzial aus dem Stadtgebiet Siegen: Für das projektierte Vorhaben wird unter Einbeziehung eines zusätzlichen Umsatzes durch den Schau-garten 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 Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3 – „Beeinträchtungsverbot“) 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 m² 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 gering-fügig 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 (Fort-schreibung 2022); wir verweisen auf die Ergebnisse in Kap. 7.1 der cima-Verträglichkeitsuntersuchung vom Dezember 2022.“ (cima Beratung + Management GmbH (2023))

4.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch das Büro Mestermann Landschaftsplanung wurde im Jahr 2022 der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 459 'Gartencenter Kremer' in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen“ erstellt. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I vorgenommen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 "Gartencenter Kremer" in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten hat. Eine vertiefende Prüfung der Verbotsstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen. Der vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der vorliegenden Begründung als Anlage 2 beigelegt.

4.5. Schalltechnische Untersuchung

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 teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm (Straße). Es werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Arbeitsbedingungen festgesetzt. Wohnnutzungen sind im festgesetzten Sondergebiet nicht zulässig. Das Schallgutachten wird der vorliegenden Begründung als Anlage 6 beigelegt.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel für Gartenartikel / Gartenbedarf mit maximal 8.760 m² Verkaufsfläche (davon 960 m² Schaugarten) im Planungsgebiet zu ermöglichen. Auf Grundlage der aktuellen Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ist dies derzeit nicht möglich. Aus dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen (EHEK, Stand 2022) kann abgeleitet werden, dass im Bereich Pflanzen / Garten eine Unterversorgung im Stadtgebiet Siegen besteht. Durch die Planung kann dieser Unterversorgung entgegengewirkt werden. Die durchgeführte Verträglichkeitsuntersuchung (Anlage 4a-b) zeigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Siegen berücksichtigt.

5.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Rat der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 14.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 459 und den Beschluss zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Der aktuell gültige FNP stellt für die Brachfläche im Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Die 108. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, das Plangebiet künftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ darzustellen. Der Bebauungsplan kann somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Siegen entwickelt werden.

5.3. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Skizze sieht eine Arrondierung und Wiedernutzung einer Brachfläche im südlichen Teilbereich des Gewerbegebiets Heidenberg vor. Die Fläche ist bereits durch die Wallhausenstraße erschlossen, zu großen Teilen eben und fällt Richtung Süden ab. Im angrenzenden Gewerbegebiet Heidenberg befinden sich Gebäude mit unterschiedlichen Kubaturen und Gebäudegrößen.



Abbildung 12: Städtebaulicher Entwurf, Stand März 2023
(Quelle: Garten-Center Kremer GmbH, 2023)

Das Plangebiet bildet zukünftig das Entree in das Gewerbegebiet und ist aufgrund der exponierten Lage in jede Richtung adressbildend. Der Einfahrts- und auch Eingangsbereich sind nach Norden ausgerichtet. Von hier aus erfolgt auch die Anlieferung des Gartencenters. Das städtebauliche Konzept wird geprägt von einer Neubebauung, die die vorhandene Bebauung des Gewerbegebiets Heidenberg Richtung Süden schließt bzw. arrondiert. Begrünte Flächen für den ruhenden Verkehr bilden den Auftakt zu der südlich angrenzenden Bebauung, die in Form von überwiegend transparenten Gewächshäusern mit teilweise begrünten Fassaden das Gebäudeensemble bestimmen. Im Süden der Bebauung schließen sich Flächen für die Baumschule an. Gemeinsam mit der begrünten und transparenten Gewächshaus-architektur, den Schaugärten und den Baumschulflächen fügt sich die geplante neue Nutzung und Bebauung in das Landschaftsbild ein.

Architektur- und Nutzungskonzept des Naturgartencenters

Das Naturgartencenter Kremer in Siegen soll ein Begegnungsort für Mensch und Natur – und somit auch ein grünes Ausflugsziel werden. Gleichzeitig vermittelt die naturnahe Gestaltung nachhaltige Inhalte wie z.B. Biodiversität und Klimaschutz und stellt diese attraktiv dar. Im Konzept des Naturgartencenters spielt der Themenbereich „Naturnaher Garten“ eine zentrale Rolle. Mit den gestalteten Schaugärten als naturnahe Flächen sollen den KundInnen aber auch den BesucherInnen Anreize geliefert werden, ihr häusliches Umfeld selbst naturnah zu gestalten.

Das Architekturkonzept basiert auf der Leitidee "Näher an der Natur" und schafft ein grünes Gesamterlebnis, bei dem die architektonische Struktur in natürliches Grün eingebettet wird. Begrünte Fassaden, Schaugärten, die Baumschule und die Außengrünanlagen verweben die Architektur mit der Umgebung. Die Bauweise als Gewächshausarchitektur ordnet sich diesem Prinzip konstruktiv unter, entfaltet eine transparente Optik und vereint Außen mit Innen.

Das Gartencenter soll überwiegend aus mehreren aneinander gesetzten Gebäudeteilen in Gewächshauskonstruktion errichtet werden (also als Skelettkonstruktionen mit größtenteils transparenten Satteldächern und -fassaden). Darüber hinaus soll ein in der Gebäudemitte angedachter Erschließungsbereich in gestalterischer Sicht besondere Aufmerksamkeit erfahren. Über die zentrale Gebäudeachse hinweg soll ein Schaugarten errichtet werden, in welchem Blumen und Pflanzen ausgestellt, aber nicht zum Verkauf angeboten werden. Dieser Gebäudeteil soll sich zudem von seiner Gesamthöhe von den angrenzenden Gewächshausstrukturen unterscheiden. Die Begrünung der Gewächshaus-Architektur ist gestalterisch prägend. Sie wirkt sich einerseits städtebaulich, allerdings andererseits auch auf das Gebäude selbst aus.

Gebäudebegrünung

Begrünt werden sollen in erster Linie Teilbereiche der Fassaden auf der Westseite und Nordseite mit Blick zum Parkplatz. Die Architektur will keinen Stil, sondern primär eine Haltung vermitteln und bezieht die Natur direkt in die Gestaltung mit ein. Die Gebäude werden zudem zu den öffentlich wirksamen Flächen eingegrünt.

Gebäudetechnik

Generell sind Gebäude aus der Typologie eines Gewächshausstandards von den Vorgaben des GEG befreit. Die transparenten Fassaden und Dächer kommen jedoch einer „Klimahülle“ und somit einem nahezu passiven energetischen Gebäudestandard gleich.

Dieses wiederum erklärt sich durch die sehr hohen solaren Energieerträge in Verbindung mit im Gebäude eingebrachten, textilen Energieschirmen. Zur Energiegewinnung soll außerdem ein größtmöglicher Anteil der Dachflächen mit Photovoltaik bestückt werden. Ziel ist es, eine Dachfläche von ca. 1.000 m² mit Photovoltaikmodulen zu versehen. Die zeitgemäße Gebäudetechnik sorgt für die nachhaltige, ressourcen- und energie-sparende Betreibung des Naturgartencenters, z.B. eine transparente Gebäudehülle (spart 30 – 50 % Energie) und die Klimasteuerung im Gebäude über Schattierungsanlagen als Energieschirme für die ganzjährig optimale Pflanzen-umgebung. Die Hallen werden nur teilweise beheizt und sollen teilweise auch offene Fassaden erhalten.

Regenwassernutzung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll größtenteils aufgefangen und in unterirdischen Zisternen gesammelt werden. Das aufgefangene Regenwasser soll zur vollautomatischen Bewässerung der Pflanztische in einem Ebbe-Flut-System verwendet und somit optimal genutzt werden.

Die genaue Architektur- und Grüngestaltung des Vorhabens soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Siegen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss vereinbart werden.

5.4. Verkehrliche Konzeption

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die „Wallhausenstraße“, welche das Plangebiet an den Autobahnzubringer 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 prognostiziert und bewertet. Die Verkehrsuntersuchung (Anlage 3) 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 (ähnlich Abb. 13).



Abbildung 13: Vorentwurf der Verkehrsplanung für das Plangebiet, Stand Oktober 2022
(Quelle: Brilon Bondzio Weiser, 2022)

Innere Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Vorhaben verursacht ruhenden Verkehr, der auf den privaten Flächen organisiert werden soll. Das städtebauliche Konzept des Vorhabentragers sieht vor, die Stellplätze im nördlichen Bereich des Plangebietes, zur Wallhausenstraße orientiert, unterzubringen. Es ist vorgesehen, einen durchgrünten Parkplatz mit großkronigen Bäumen herzustellen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Einzelhandel

Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf den Einzelhandel wurden im Rahmen der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Kremer-Gartencenters in der Stadt Siegen“ der cima Beratung + Management GmbH (2022) (Anlage 4a) und in der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (Anlage 4b) untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kap. 4.3 zusammengefasst. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und mit den standortspezifischen Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts entspricht und mit den Zielen und Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes übereinstimmt.

Sonstige Nutzungen

Negative Auswirkungen auf die umliegenden sonstigen Nutzungen sind durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes derzeit nicht zu erwarten.

6.2. Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum Neubau eines Gartencenters in Siegen“ vom Büro Brilon Bondzio Weiser (2022) erhoben und prognostiziert. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.2 dargestellt. Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am vorgesehenen Standort aus verkehrstechnischer Sicht umsetzbar ist.

6.3. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie ist durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt (vgl. Kap. 2.5).

Schmutzwasser

Die Ableitung des künftig anfallenden Schmutzwassers kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Plangebiet erfolgen. Die weitergehende Ableitung ist über die vorhandenen öffentlichen Kanäle gewährleistet.

Niederschlagswasser

Wie in Kap. 4.1 beschrieben, sind die Untergrundverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung sowie den Bau von Versickerungsanlagen nur in kleinen Teilbereichen geeignet. Von der Einrichtung von Versickerungsanlagen in den Randbereichen des Baugrundstückes wird abgeraten. Das anfallende Niederschlagswasser kann, sofern notwendig, in einen Regenwasserkanal abgeleitet und dem vorhandenen Regenklärbecken (RKB) in Verbindung mit einem Regenrückhaltebecken (RRB) westlich des Plangebietes eingeleitet werden, die das Oberflächenwasser gedrosselt ortsnahe in den Vorfluter - Bachlauf des Achenbachs - einleiten. Wie unter 5.3 beschrieben ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Niederschlagswassers aufgefangen und zur Bewässerung der Pflanzen genutzt wird, sodass es voraussichtlich keine erhöhten Abflussmengen gibt.

6.4. 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 Teil der vorliegenden Begründung ist (Anlage 1). Zudem wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Mestermann Landschaftsplanung angefertigt (Anlage 2).

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
Baubedingt			
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
Anlagebedingt			
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
Betriebsbedingt			
Emissionen aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen	Belastung der Atmosphäre	Zusätzliche Belastung der Atmosphäre insbesondere durch CO ₂ -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 (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.

6.5. Immissionen / Emissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Auswirkungen aus Verkehr (Straße und Schiene) und Gewerbe der Planung auf die Umwelt ermittelt werden sowie Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen werden. Weiterhin werden von der für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Änderungen der Straßenwege ausgehenden Geräuschemissionen ermittelt und nach der 16.BImSchV beurteilt.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose (Bericht E 2330-E3 durch das Ingenieurbüro Stöcker, Kolpingstraße 6, 45721 Haltern am See durchgeführt. Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage 6 der hier vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" der Universitätsstadt Siegen beigefügt.

Gewerbelärm

Ausgehend von den beschriebenen Schallleistungspegeln für das Gartencenter erfolgt die Berechnung der Schalldruckpegel LAT (LT, Langzeitmittelungspegel) unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausbreitungsparameter nach DIN ISO 9613-2 [3] und der zeitlichen Bewertung. (vgl. Anlage 6, S 19, S. 20: Tabelle 5-1., S. 21: Tabelle 5-2.. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330).

Die Ergebnisse der Berechnung der Gewerbegeräusche des Sondergebiets „Gartencenter“ zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tages- und Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit sind die Zusatzbelastungen durch das geplante Vorhaben im Plangebiet entsprechend TA Lärm § 3.2.1 irrelevant. Die Lage der Quellen und die Emissionen aller Geräuschquellen wurden dabei zum aktuellen Zeitpunkt in Hinblick auf die zukünftige konkrete Genehmigungsplanung eines Gartencenters zunächst pessimistisch angesetzt. Kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte tags um mehr als 30 dB überschreiten, sind bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Lärmbelastung im Plangebiet bei freier Schallausbreitung

Für die Beurteilung der Lärmbelastung nach DIN 18005 im Plangebiet werden jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum die Isophonenpläne bei freier Schallausbreitung berechnet. Als Emissionsquellen werden die Verkehrswege aus Straße und Schiene im Prognose-Planfall angesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden erwartungsgemäß die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm mit bis zu 71 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts prognostiziert. Diese Bereiche liegen in Verkehrsflächen (öffentliche Straße) (vgl. Anlage 6, S. 36 ff.. Karten 5 bis 7. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330).

Innerhalb der Baugrenzen werden tags zwischen 55 dB(A) und 69 dB(A) sowie nachts zwischen 51 dB(A) und 62 dB(A) prognostiziert. Die jeweils höheren Werte ergeben sich im östlichen Plangebiet. In Karte 5 der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 6, S. 36 ff.. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330) sind die Immissionen nur aus Straßenverkehren ohne Schienenwege dargestellt. Der Vergleich zeigt, dass Schienenverkehre gegenüber dem Straßenverkehr nur irrelevant zu den Beurteilungspegeln beitragen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiet) werden damit im östlichen Bereich des Baufeldes um bis zu 4 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten. Tagsüber wird der Orientierungswert bis auf den östlichen Randstreifen innerhalb des Baufeldes eingehalten.

Beurteilung nach 16. BImSchV

Für den **Umbau der Erschließungssituation** (Knotenpunkt Zubringer IKEA / Anbindung Gartencenter) wurde geprüft, inwieweit die 16: BImSchV – Verkehrslärmschutz-

verordnung [11] zur Anwendung kommt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Lärmberechnungen zur Bestimmung des Beurteilungspegels sind der Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 6, S. 24, Tabelle 6-1. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330) zu entnehmen.

Es werden Beurteilungspegel von 42 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden aus der Änderung der Straßenwege die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um mindestens 17 dB tags und 14 dB nachts unterschritten. Eine Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB entspräche ca. einer Verdoppelung des DTV-Wertes. Eine Verdoppelung der Zusatzverkehre durch das Gartencenter wird nicht prognostiziert.

Durch die zukünftigen Änderungen der Erschließungssituation des Gartencenters ergeben sich damit keine wesentlichen Änderungen der Straßenwege im Bebauungsplangebiet im Sinne der 16. BImSchV. (vgl. Anlage 6, S. 24 ff., Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330).

Veränderung der Lärmimmissionen aus Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes durch die Planung

Aufgrund der durch die Nutzungen im Bebauungsplangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre kommt es zu veränderten Immissionen durch Straßenverkehrslärm auch außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes werden die Veränderungen der Lärmimmissionen an einzelnen Immissionsorten nach DIN 18005 [6] beurteilt. Mit zunehmender Entfernung vom Plangebiet liegt aufgrund der Vermischung von Verkehren kein dem Plangebiet zuzuordnender Zusammenhang mehr vor. Es werden die Beurteilungspegel an den Fassaden der Bestandsbebauung mit den in Kapitel 4 der Schallimmissionsprognose (Anlage 6, S. 24. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330) angegebenen Verkehren mit Bebauungsplangebiet als Prognose-Planfall und ohne Bebauungsplangebiet als Prognose-Nullfall berechnet (jeweils für denselben Prognosehorizont) und miteinander verglichen. Durch die Verkehrsänderungen werden an Fassaden an Bestandsgebäuden Immissionsveränderungen prognostiziert (siehe Anlage 6, S. 25 Tabelle 6-2. Ingenieurbüro Stöcker. Schallimmissionsprognose E 2330) dargestellt.

Es kommt aufgrund des Planvorhabens an den exemplarisch untersuchten Immissionsorten zu Erhöhungen der Beurteilungspegel von $\leq 0,2$ dB tags und nachts. An den untersuchten Fassaden der Bestandsbebauung wird nur nachts am Immissionsort 1101 der Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. An den weiteren untersuchten Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel tags und nachts bereits im Prognose-Null-Fall über den Orientierungswerten der DIN 18005 [6] für WA (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) bzw. für MI (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts). **Die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch im Prognose-Planfall überall unterschritten. Die Pegelerhöhungen durch das Planvorhaben sind aus akustischer Sicht irrelevant.**

6.6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht für das geplante Sondergebiet die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche vor. Dies ist nur zulässig, wenn sich die Festsetzung auf ein einziges vorhabengeeignetes (Buch-)Grundstück bezieht. Es handelt sich dann um eine in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts akzeptierte grundstücksbezogene Verkaufsflächenbeschränkung. Im weiteren Verfahrensgang und jedenfalls vor Satzungsbeschluss sollen daher alle im jetzigen Umgriff der Sondergebietsfestsetzung liegende Grundstücke zu einem Buchgrundstück vereinigt werden.

6.7. Kosten und Finanzierung

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

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet „Gartencenter“ dient der Unterbringung von baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ stehen.

Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:

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

Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet wird auf max. 7.800 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments ist bis maximal 780 m² zulässig. Nebenflächen wie Lagerflächen, Verwaltung, Sozialräume und Werkstattflächen sind zulässig.

Zusätzlich ist eine mit Pflanzen gestaltete Verkaufsfläche von 960 m² ohne Warenangebot (als Schaugarten) zulässig.

Als Kernsortiment sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:

- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)

Als zentrenrelevantes Randsortiment sind entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Siegen und gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausschließlich zulässig:

- Glas/Porzellan/Keramik
- (Schnitt-)Blumen
- Zooartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Bücher

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die Ansiedlung von Gartencentern mit einem integrierten gastronomischen Angebot im Plangebiet zu ermöglichen. Die Beschränkung der Verkaufsflächen sowie die Sortimentsvorgaben zielen darauf ab, die Einzelhandelsverträglichkeit der Planung zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Schaugarten in den Gebäudekomplex und der Außenanlagen zu implementieren, in welchem keine Waren zum Verkauf angeboten werden. Da eine solche Fläche jedoch formal zu den Verkaufsflächen zu zählen ist, wird diese zusätzlich zugelassen.

Hinweis: Rechtliche Voraussetzung für die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ist die Tatsache, dass bis zum Satzungsbeschluss eine Vereinigung der Flurstücke für das sonstige Sondergebiet zu einem Buchgrundstück erfolgt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden.

Grundflächenzahl

Gemäß §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das sonstige Sondergebiet „Gartencenter“ mit 0,8 als maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete aus dem Baugesetzbuch (§ 17 BauGB). Die Festsetzung trägt den baulichen Anforderungen von Gartencentern mit großflächigen Ausstellungsflächen und den zugehörigen notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen Rechnung.

Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 18 BauNVO

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

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

Die Festsetzungen zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die Anlagen in die bauliche Struktur des umgebenden Gewerbegebietes sowie das Landschaftsbild einfügen. Es wird außerdem ein Teilbereich festgesetzt, in welchem die Höhe baulicher Anlagen bis zu 319 m üNHN betragen darf. Diese Teilgliederung soll die Errichtung eines freistehenden Werbeträgers ermöglichen, wie er in der Nähe auch vom IKEA-Einrichtungshaus errichtet wurde. Der Teilbereich wird im Nordwesten der überbaubaren Flächen verortet, um eine Fernwirkung des Werbeturms in Richtung der Autobahn zu ermöglichen und eine räumliche Nähe zum IKEA-Werbeturm herzustellen. Die festgesetzte Maximalhöhe liegt unter der Höhe des IKEA-Werbeturms. Durch die Verortung der Teilfläche und die Höhenbegrenzung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert.

7.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 2a und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

Bauweise

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

Unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände können Gebäude abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Durch die Festsetzung soll der Bau von großflächigen Ausstellungshallen ermöglicht werden, die dem Nutzungszweck „Gartencenter“ entsprechen.

Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

Es werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet räumlich zu steuern. Der Eingangsbereich zum Plangebiet im Norden soll von einer Bebauung freigehalten werden, um einen einladenden Charakter zu bewahren. Das städtebauliche Konzept sieht vor, im nördlichen Bereich des Plangebietes Besucherstellplätze anzulegen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Im sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dargestellten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Mit der beabsichtigten Gartencenter-Nutzung geht die Notwendigkeit von Parkplätzen und Nebenanlagen einher. Da das festgesetzte Baufeld voraussichtlich vollständig für die baulichen Hauptanlagen genutzt werden muss, soll die Herstellung von Parkplätzen und die Errichtung von Nebenanlagen, wie z. B. Müllbehälter, sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein.

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Für den räumlich gegliederten Teilbereich, für den die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 319 m ü NHN festgesetzt ist, wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in diesem Bereich 0,2 H.

Im gegliederten Teilbereich soll die Errichtung eines freistehenden Werbeturms ermöglicht werden. Für den gegliederten Teilbereich wird ein abweichendes Maß der Abstandsflächen festgesetzt, um die aus städtebaulichen Gründen erwünschte räumliche Nähe des Werbeturms zum Hauptgebäude hin zu ermöglichen.

7.4. Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Wallhausenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Wallhausenstraße und der Sicherung der Erschließung des Gebietes.

Bereiche für und ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Wallhausenstraße werden Bereiche für und ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Um den Verkehrsfluss auf der angrenzenden Straße nicht zu beeinträchtigen, werden Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. So soll sichergestellt werden, dass es nur einen Bereich für Ein- und Ausfahrten gibt.

7.5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

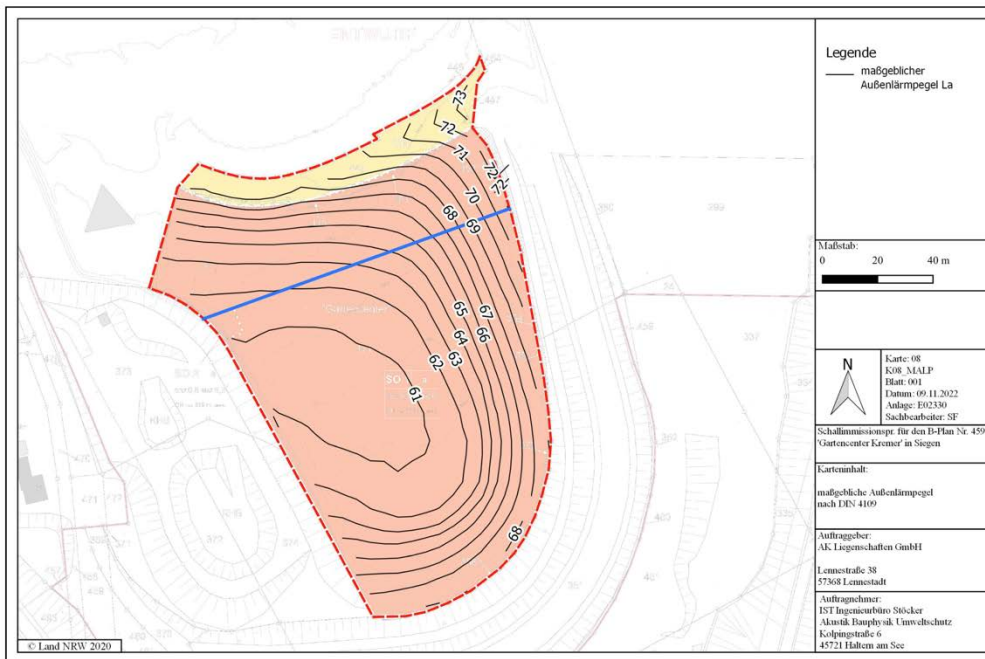
Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	<i>Für Betten- räume in Kran- kenanstalten und Sanato- rien</i>	<i>Für Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches</i>	<i>Für Büroräume und Ähnliches</i>
<i>Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Tab. 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (Quelle: Schallimmissionsprognose E 2330. Ingenieurbüro Stöcker)

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

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

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Siegen, Abt. 4.3 Bauaufsicht während der Dienststunden eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.



Anpflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 10 Bäume entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Die Festsetzung soll zu einer städtebaulichen Auflockerung der Fläche sowie zum Klimaschutz beitragen.

Pflanzliste

Bäume

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

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

Sträucher

Perlmutterstrauch (Kolkwitzia)
Essigbaum (Rhus)
Blasenlesche (Koeleria)
Felsenbirne (Amelanchier)
Hartriegel (Cornus)
Kreuzdorn (Rhamnus)
Kuchenbaum (Cercidophyllum)
Mehlbeere (Sorbus)

Solitärsträucher, 2-3 verpflanzt, im Drahtballen

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

Dachbegrünung

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5°, auch unterhalb von Photovoltaikanlagen und Solarwärmekollektoren, zu begrünen. Garagen, Carports und Nebenanlagen, ab einer Grundfläche von mindestens 30 m², sind auf den Dachflächen ebenfalls zu begrünen.

Die Pflanzliste umfasst neben heimischen Baum- und Straucharten auch Baum- und Straucharten, die besonders gut an die Standortbedingungen im Plangebiet sowie den Fortschritt des Klimawandels angepasst sind. Es wurden insbesondere solche Pflanzenarten ausgewählt, die besonders resilient gegenüber den häufiger auftretenden klimatischen Phänomenen, insbesondere gegenüber längeren Hitzeperioden, sind.

Begrünung von Fassaden

Mindestens 20 % der gesamten Fassadenflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Die Vorschrift dient dem Klimaschutz und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet sowie dem städtebaulichen Ziel der optischen Eingrünung.

7.7. Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

PV-Anlagen auf Dachflächen

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

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Gartencenter muss ein Großteil der Dachflächen mit transparenten Materialien versehen werden und scheidet somit für eine Solarnutzung aus. Auf den verbleibenden Dachflächen sind zudem notwendige technische Aufbauten unterzubringen, die ebenfalls nicht auf den transparenten Dächern installiert werden können. Für die verbleibenden Dachflächen, auf denen PV-Anlagen / Solarwärmekollektoren untergebracht werden können, wird vorgeschrieben, dass mindestens 50 % dieser Flächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie installiert werden. Die Vorschrift zur Installation von PV- bzw. Solarwärmekollektoren soll zum Klimaschutz und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet beitragen.

Beispielrechnung:

Gesamtdachfläche:	8.200 m ²
davon transparente Dachflächen:	7.280 m ²

Für PV-/Solaranlagen geeignete Dachfläche:	920 m ²
(Berechnung: $8.200 \text{ m}^2 - 7.280 \text{ m}^2 = 920 \text{ m}^2$)	

8. Örtliche Bauvorschriften

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

Fassadengestaltung

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

Entsprechend der festgesetzten Nutzung als „Gartencenter“ sollen Gebäude im Plangebiet eine typische Gewächshauscharakteristik aufweisen. Die Vorschriften zur Fassadengestaltung sollen gewährleisten, dass Gebäudefassaden größtenteils verglast werden. Zusätzlich werden naturbelassene Holzmaterialien und glatte bis leicht strukturierte Sandwichkonstruktionen in Anthrazitgrau zugelassen, um eine optische Gliederung zu ermöglichen und eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen.

Dachgestaltung

Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 30°.

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

Die Vorschriften zur Dachgestaltung gewährleisten ein Einfügen in die Dachlandschaft des angrenzenden Gewerbegebietes und entsprechen gleichzeitig den Ansprüchen

eines Gartencenters. Die für Gartencenter typische Gewächshausarchitektur wird mit einer Dachneigung bis zu 30° ausgeführt. Es werden aber auch Flachdächer zugelassen, die für gewerblich genutzte Gebäude typisch und im Nahbereich des Plangebietes (IKEA) bereits vorhanden sind.

Werbeanlagen

1. **Werbeanlagen an Gebäudefassaden** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An Gebäudefassaden dürfen Werbeanlagen eine Größe von maximal 50 % der Gebäudeseite einnehmen und sind in der Länge auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe oder Attika der jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
2. **Fahnen** sind nur entlang der Wallhausenstraße mit einem Abstand von maximal 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
3. Neben Fahnen sind maximal 5 **frei stehende Werbeanlagen** zulässig. Diese sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Werbeträger als **frei stehende Türme** sind nur ein Mal zulässig.
5. **Selbstleuchtende Werbeanlagen** sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten. Auf das am 01. März 2022 in Kraft getretene Insektenschutzgesetz und den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des Bundesamtes für Naturschutz wird hingewiesen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Lichtwerbung in grellen Farben sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
6. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen werden kann.

Durch die Vorschriften zu Werbeanlagen soll einerseits ermöglicht werden, dass die exponierte Lage des Plangebietes zu Werbezwecken genutzt werden kann. Andererseits soll durch die vorgegebenen Maximalgrößen / Maximalanzahlen einer Verunstaltung von baulichen Anlagen entgegengewirkt werden. Fahnen zu Werbezwecken sollen nur entlang der Wallhausenstraße aufgestellt werden, um den Straßenraum, wie an der gegenüberliegenden Straßenseite (IKEA), fassen zu können. Die Festsetzungen zu den zulässigen Leuchtmitteln dienen dem Schutz von Tieren und Insekten und der Vermeidung von sogenannter „Lichtverschmutzung“.

Stellplätze

Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 65 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen.

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

Die Vorschrift orientiert sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Siegen. Diese schreibt für Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen einen Stellplatz je 75 m² Verkaufsnutzfläche vor. Für Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sieht die Stellplatzsatzung einen Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche vor. Gartencenter zeichnen sich in ihrer Typologie durch eine Mischung aus großflächigen und kleinteiligen Ausstellungsflächen aus, sodass ein von den Musterkategorien der Stellplatzsatzung abweichender Stellplatzschlüssel vorgeschrieben wird. Die Festsetzung von einem Stellplatz je 65 m² Verkaufsnutzfläche berücksichtigt dabei die gute Anbindungsqualität des Gebietes an den ÖPNV. Der Begriff „Verkaufsnutzfläche“ ist äquivalent mit dem Begriff „Verkaufsfläche“ zu verstehen.

Für Gaststätten sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Siegen einen Stellplatz je 10 m² Gastraum vor. Da jedoch davon auszugehen ist, dass BesucherInnen der in einem Gartencenter integrierten Gastronomie gleichzeitig auch BesucherInnen des Gartencenters selbst sind, wird hier ein etwas geringerer Stellplatzschlüssel festgesetzt (1 Stellplatz je 20 m² Gastraum).

Abstellplätze

Im sonstigen Sondergebiet "Gartencenter" ist je 150 m² Verkaufsnutzfläche ein Abstellplatz für Fahrräder herzustellen.

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

Die Vorschrift orientiert sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Siegen. Diese schreibt für Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen einen Abstellplatz je 150 m² Verkaufsnutzfläche vor. Für Gaststätten schreibt die Stellplatzsatzung je 10 m² Gastraum einen Abstellplatz für Fahrräder vor. Da sich das Plangebiet in einem von Gewerbe geprägten Gebiet befindet, wird von einer geringeren Anziehungskraft der Gastronomie auf Fahrradfahrer ausgegangen, als bei Gaststätten, die sich in einer integrierten Lage in der Nähe der Stadtmitte befinden. Hinzu kommt, dass BesucherInnen der Gastronomie zu großen Teilen gleichzeitig auch BesucherInnen des Gartencenters sein werden.

Einfriedungen

Maschendrahtzäune, Jägerzäune und Stabgitterzäune sind als Einfriedungen unzulässig.

Die Vorschrift soll sicherstellen, dass sich Einfriedungen, sofern erforderlich, optisch in das städtebauliche Gesamtbild im Plangebiet sowie im direkten Umfeld des Plangebietes einfügen und ein harmonisches Gesamtbild erreicht wird.

9. Planungs- und Standortalternativen und Nullvariante

In Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Betrachtung der Null-Variante, sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Der Ausweisung des Plangebiets als sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gartencenter" liegt eine umfangreiche Standortsuche im Stadtgebiet von Siegen zugrunde. 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.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Bauleitplanverfahrens wird die Fläche weiter brachliegen bzw. einer temporären Nutzung als Trödelmarkt unterliegen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter sind bei Nichtdurchführung nicht zu erwarten.

10. Flächenbilanz

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
1	Sonstiges Sondergebiet (SO)	15.425
2.	Verkehrsflächen	1.610
	Geltungsbereich gesamt	17.035

11. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist der „Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 459 'Gartencenter Kremer' in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen“, verfasst vom Büro MESTERMANN LANDSCHAFTSPLANUNG (2022). Der Umweltbericht ist der vorliegenden Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der im Folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung keine negativen Umweltauswirkungen von der Planung ausgehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten kann unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen

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.

Ausführung von Baumaßnahmen

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.

12. Hinweise

Abwasserbeseitigung (ESi)

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

Anpflanzungen

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

Bergbauliche Begutachtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Uraltbergbau zu rechnen. Die Hinweise im Geotechnischen Bericht (Anlage 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 „Markscheidewesen/ 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 des Bebauungsplans teilweise Bombardierung sowie Stellungsgebiete festgestellt worden sind (siehe Abb. 4). 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

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

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 zu somit zu einem Defizit von 2.960 Biotoppunkten (s. Tab. 2).

Flächenanteile Bestand				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Biotopunkte
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
	Summe:	16.960		9.172
Flächenanteile Planung				
Code	Biotoptyp	Fläche in m²	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
	Summe:	16.960		6.212
Differenz der Biotopunkte vor und nach Umsetzung des Vorhabens				
9.172 – 6.212 = 2.960 (Defizit)				

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 Garten-Center Kremer 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 gemäß § 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 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.

13. Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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

Bundesnaturschutzgesetz (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 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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

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

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

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

14. 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 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:

Schallimmissionsprognose für den B-Plan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" in Siegen
Ingenieurbüro Stöcker, Burscheid, Dezember 2022

Anlage 7:

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