

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Herrn Schneider

Siegen, 13.10.2021

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

Bezirksausschuss VI - Siegen-Eiserfeld	03.11.2021
---	-------------------

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

Kurzbezeichnung:

**Aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Bezirk Eiserfeld
Informationen zu Projekten und Bebauungsplanverfahren**

Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

Der Bauausschuss nimmt die Sachstände zu den Projekten zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

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

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

Zu folgenden Projekten wird der aktuelle Sachstand dargelegt:

- Bebauungsplan Nr. 366 „Wohnen am Hengsberg“
- Bebauungsplan Nr. 458 "Sondergebiet Einzelhandel Eiserfelder Straße"

Hinsichtlich grundlegender Informationen zu den Projekten wird auf die Vorlage 216/2021 verwiesen. Im Weiteren werden kurz die wesentlichen Fortschritte in den vorgenannten Projekten dargelegt. Weitere Ausführungen und Informationen werden mittels Karten und Plänen im Ausschuss vorgebracht.

Bebauungsplan Nr. 366 „Wohnen am Hengsberg“

Die LB Invest, ansässig in Siegen-Eiserfeld, plant auf einer ehemaligen Gärtnereifläche die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern. Das Entwicklungsgebiet umfasst ca. 7.500 m² und liegt östlich der Straße „Am Hengsberg“ in unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich in die „Gartenstraße“. Im März 2021 haben der Bauausschuss und der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften einen Konzeptionsbeschluss zur Entwicklung der ehemaligen Gärtnereifläche gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 wird als externes Verfahren durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten betrieben.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Planungsbüro wurde ein Verkehrsgutachten vom Vorhabenträger zur verkehrlichen Abwicklung des Vorhabens beauftragt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens grundsätzlich machbar ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bereits jetzt die Verkehrssituation an einigen umgebenden Knotenpunkten vor allem zu den Spitzenstunden (morgens, nachmittags) kritisch ist. Das Gutachten wurde intern geprüft, die Angaben verifiziert und das Ergebnis bestätigt. Es ist jedoch erforderlich ein Parkraumkonzept für das umliegende Gebiet zu erarbeiten, da in gutachterlichen Verkehrsberechnungen grundsätzlich nur konfliktfreie Durchfahrten angenommen werden können. Insbesondere in der Straße „Am Hengsberg“ entspricht dies jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten. Daher soll durch ein Parkraumkonzept eine Organisation bzw. Ordnung des ruhenden Verkehrs herbeigeführt und somit eine größtmögliche konfliktfreie Durchfahrbarkeit erzielt werden.

Der Vorhabenträger hat mittlerweile das ursprüngliche städtebauliche Konzept überarbeitet. Im Wesentlichen wurde die vormals angestrebte maximale Anzahl an Wohneinheiten von 60 auf 52 sowie die daraus resultierenden Gebäudekubaturen reduziert. Zudem soll die Erschließung als Privatstraße erfolgen. Der Entwurf wird aktuell hausintern abgestimmt und soll im Gestaltungsbeirat beraten werden. Sofern eine abgestimmte städtebauliche Konzeption vorliegt, wird diese den Ausschüssen vorgelegt und auf dieser Basis eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Bebauungsplan Nr. 458 "Sondergebiet Einzelhandel Eiserfelder Straße"

Der Rat der Stadt Siegen hat im Juni die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458 "Sondergebiet Einzelhandel Eiserfelder Straße" beschlossen. Das Planungsziel ist die Umsetzung der Ziele des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (EHEK) gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB und der planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP NRW). Dadurch sollen nachteilige Auswirkungen auf die Zentren vermieden und die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche geschützt und gestärkt werden. Hier bestehen seit Jahren Bestrebungen gebietsuntypische Nutzungen anzusiedeln, welche das Gebiet einem starken Veränderungsdruck aussetzen würden. Die Ansiedlung solcher Betriebe an diesem, nicht integrierten Standort, würde insbesondere zu negativen Auswirkungen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Siegen, wie die Stärkung der

vorhandenen städtischen Zentren, führen. Eine Überplanung des Standortes soll als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ erfolgen; der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (siehe Vorlage 427/2021)

Bereits im Jahr 2000 wurde für den Standort der Bebauungsplan Nr. 271 „Gewerbe- und Industriegebiet Rinsenu - Teil A“ beschlossen, dessen Ziel u.a. der Schutz des Industriegebietes vor unerwünschter Agglomeration von Einzelhandelsbetriebs an diesem nicht integrierten Standort ist. Trotz der für den gesamten Geltungsbereich festgesetzten Art der baulichen Nutzung als gegliedertes Industriegebiet wurde für einen bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb (ehemals Wertkauf) Bestandsschutz gewährt und dieser planungsrechtlich abgesichert. Es wurde zudem festgesetzt, Änderungen und Erweiterungen des Betriebes unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen. Mit der Überarbeitung des EHEK 2021 sind die Anforderungen an den Standort neu erörtert worden, so dass nunmehr andere Rahmenbedingungen für diesen Standort vorliegen. Daraus hergeleitet soll das Planungsrecht durch den in Rede stehenden Bebauungsplan angepasst werden. Speziell an diesem Solitärstandort ist eine Regulierung des möglichen Sortiments und der Verkaufsflächen auf ihren Bestandsschutz erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☒ nein

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

Veranschlagung

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

Klimaschutz

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

i.A.

gez.

Marlene Krippendorf
Abteilungsleiterin 4/5

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