

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4
Bereich: Stadtplanung
Bearbeitet von: Frau Delzeit

Siegen,

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Bauausschuss	08.11.2023
Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2023
Rat	22.11.2023

Kurzbezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" und 108. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Siegen (Satzungs- und Feststellungsbeschluss)

hier:

- Auf § 31 GO NW wird hingewiesen
 - Zusammenfassende Prüfung und Abwägung aller im Planverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise
 - Beschluss des städtebaulichen Vertrages
 - Beschluss der 108. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Siegen und Beschluss des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer"
-

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt:

- die im Verfahren zur 108. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen, entsprechend der Anlagen 5 und 6 zu behandeln. Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussfassung.
- den städtebaulichen Vertrag (Anlage 13)
- die 108. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.09.2023 (Anlage 7) samt Begründung, Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlagen 8, 11 und 12)

- den Bebauungsplan Nr. 459 "Gartencenter Kremer" (Anlage 9) in der Fassung vom 27.09.2023 als Satzung samt Begründung, Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlagen 10, 11 und 12).

Sachverhalt / Begründung:

Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Gewerbegebiet „Heidenberg“ und wird im Norden, Osten und Süden durch die "Wallhausenstraße" und den angrenzenden Parkplatz des IKEA Standortes Siegen und im Westen durch angrenzende Flächen, auf denen sich Regenwasserrückhaltebecken befinden, begrenzt.

Der Geltungsbereich der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist ca. 2,07 ha groß und umfasst in der Gemarkung Siegen in Flur 13 die Flurstücke 351 (teilweise), 354, 355, 356 (teilweise), 373 (teilweise), 375, 449, 451, 453, 455 (teilweise) und 471 (siehe Anlage 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) umfasst ca. 1,7 ha in der Gemarkung Siegen, Flur 13, Flurstücke 354, 355, 356, 375, 445, 447, 449, 451, 453, 454 und 471 (siehe Anlage 2).

Ziel und Zweck der Planung

Der regional verankerte Gartenfachmarkt Kremer mit Hauptsitz in Lennestadt hat bereits vier Standorte und ist seit vielen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück in Siegen, um hier einen weiteren Standort zu eröffnen. Das hier gegenständliche Grundstück auf dem Heidenberg ist aktuell eine Brachfläche und bietet für ein solches Projekt sowohl durch Lage, Größe und Anbindung als auch durch die direkte Nachbarschaft zu dem Einrichtungshaus IKEA sehr gute Voraussetzungen. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Siegen (2022) zeigt einen Bedarf an einem Gartenfachmarkt in Siegen auf und definiert diese Fläche als Sonderstandort. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 298 „Heidenberg“, 1. Änderung, ist diese Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen und ein Gartenfachmarkt unzulässig. Folglich ist eine Änderung des B-Plans und des FNP notwendig. Der FNP wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als 108. Änderung angepasst (Gewerbegebiet in Sondergebiet).

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht mündet sowie eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch ein externes Fachbüro durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Planung in der Begründung als gesonderter Teil bei.

Bisheriges Verfahren

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) fand vom 31.10.2022 bis zum 18.11.2022 statt. Es sind mehrere Stellungnahmen mit Hinweisen und Informationen eingegangen, die lediglich zu kleineren redaktionellen Änderungen und Anpassungen führten.

In der ersten landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) wurden Bedenken hinsichtlich der Ziele 6.5-3 (Beeinträchtungsverbot für zentrale Versorgungsbereiche) und 6.5-5 (Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente auf 10% der Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) des Landesentwicklungsplanes geäußert. Diese konnten mit dem zwischenzeitig vorliegenden Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten ausgeräumt werden. Bei der zweiten landesplanerischen Beteiligung gemäß § 34 Abs. 5 LPIG NRW wurden daher keine Bedenken mehr geäußert.

Der Beschluss der Entwürfe zum B-Plan und zur FNP-Änderung sowie deren öffentliche Auslegung erfolgte in der Ratssitzung am 10.05.2023 (vgl. VL 1314/2023). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 30.05.2023 bis 30.06.2023 statt und die Behörden und TöB-Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24.05.2023 bis 30.06.2023.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Diese Hinweise und Anregungen der Behörden, TöB und Nachbarkommunen sowie die Abwägungsvorschläge sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen. Inhaltlich relevant wurden insbesondere folgende Stellungnahmen vorgebracht:

- NABU Siegen-Wittgenstein: Hinweis auf die Gefahr von Vogelschlag und Forderung von Vermeidungsmaßnahmen; Hinweis auf Insektenschutzgesetz; Frist für Fertigstellung Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen; Hinweis auf Pflicht zur Überbauung des Parkplatzes mit Photovoltaik
- Kreis Siegen-Wittgenstein, Untere Wasserbehörde: Hinweise zu und Anforderungen an die wasserrechtliche Erlaubnis im Zuge der Anforderungen an die bauordnungsrechtliche Prüfung bzw. Anforderungen an die Baugenehmigung
- Kreis Siegen-Wittgenstein, sonstige Anmerkungen und Hinweise: Hinweis auf das Insektenschutzgesetz und auf § 41a des BNatSchG; Empfehlung zur Verwendung sicherer bzw. wasserdurchlässiger Ökopflastersteine oder Rasengittersteine im Plangebiet
- Stadt Netphen: Forderung einer Überarbeitung der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung, da sie Bedenken hat bzgl. der Verträglichkeit mit drei bestehenden, sortimentsähnlichen Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen

Der Entwurf des B-Plans und der FNP-Änderung wurden dahingehend teilweise redaktionell angepasst bzw. mit Hinweisen und Erläuterungen versehen. Ein Gutachten (Einzelhandelsverträglichkeit) wurde durch eine weitere Stellungnahme nachgeschärft (Anlage 17). Da diese Änderungen nur redaktionellen oder erläuternden Charakter haben, ist keine erneute Auslegung erforderlich und die hiermit vorgelegten Beschlüsse können gefasst werden.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die FNP-Änderung der Bezirksregierung Arnsberg zur Genehmigung vorgelegt. Hiernach wird die FNP-Änderung wirksam und mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erlangt der Bebauungsplan anschließend Rechtskraft.

Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum B-Plan werden weitere Inhalte in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart (Anlage 13). Die Ausgestaltung und Konkretisierung ergibt sich aus den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Entwurfs, wie er mit seinem jetzigen Planungsstand vorliegt.

Darunter fallen insbesondere folgende Inhalte:

- Werbeanlagen
 - Standorte/Standortbereiche, Maße, Farbe, Beleuchtung (siehe Anlagen 3 und 4 des städtebaulichen Vertrages)
- Außenanlagen und Grünkonzept
 - Anteil wasserdurchlässiger Materialien auf Parkplatz, Verortung der Bäume, Begrünung von Böschungen und Fassaden (siehe Anlagen 2.3, 3 und 4 des städtebaulichen Vertrages)

Die Vorgaben der gestalterischen Elemente und Maßnahmen werden dabei konkret durch die Anlagen des Vertrages, in Form von Plänen und Schnitte, bestimmt. Darüber hinaus wird die Umsetzung der Anpassung der Erschließungsanlagen geregelt sowie auf den noch dazu abzuschließenden Erschließungsvertrag verwiesen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Der ausgearbeitete städtebauliche Vertrag ist als Anlage 13 beigelegt.

Zur Vollständigkeit werden die Anlagen zu den Begründungen von B-Plan und FNP-Änderung als Anlagen 14 - 21 beigelegt. Es ergaben sich seit dem Stand zur Offenlage bzw. des Offenlagebeschlusses jedoch keine Änderungen. Lediglich die Anlage 17, eine weitere einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme, wurde ergänzend hinzugefügt.

Finanzielle Auswirkungen ☐ ja ☐ nein

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

Veranschlagung

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

Klimaschutz

Klimarelevanz	Veränderungen CO ₂ -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, positiv <input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input type="checkbox"/> geringe Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Erhöhung <input type="checkbox"/> erhebliche Erhöhung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja
Erläuterung Klimarelevanz Baurecht bestand für das Grundstück schon vor dieser Satzungsbeschlussfassung. Nun wird einer Baumaßnahme konkret zur Umsetzung verholfen.			
Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen) Mit der Fassung des Beschlusses wird die Umnutzung einer ohnehin bereits gewerblich-industriell genutzten Brachfläche zu einer Fläche für ein Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ Einzelhandel ermöglicht. Eine Überplanung des Außenbereichs für ein solches Vorhaben wird dadurch vermieden.			

gez.

Henrik Schumann Stadtbaurat

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

Anlagen:

1. Geltungsbereich 108. FNP-Änderung
2. Geltungsbereich B-Plan Nr. 459
3. Liste der Beteiligten Behörden und TÖB sowie Nachbarkommunen zur 108. FNP-Änderung und die abgegebenen Stellungnahmen
4. Liste der Beteiligten Behörden und TÖB sowie Nachbarkommunen zum B-Plan Nr. 459 und die abgegebenen Stellungnahmen
5. Abwägungsvorschläge zur 108. FNP-Änderung
6. Abwägungsvorschläge zum B-Plan Nr. 459
7. Planzeichnung zur 108. FNP-Änderung
8. Begründung zur 108. FNP-Änderung
9. Planzeichnung B-Plan Nr. 459
10. Begründung zum B-Plan Nr. 459
11. Umweltbericht zur 108. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 459
12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 108. FNP-Änderung und zum B-Plan Nr. 459
13. Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 459, inkl. Anlagen 1-6
 - Anlage 1: Lageplan
 - Anlage 2.1-2.5: Architektonischer Entwurf
 - Anlage 3: Freiflächenplan
 - Anlage 4: Detailzeichnungen zur den Werbeanlagen
 - Anlage 5: Lageplan der neuen Zufahrt
 - Anlage 6: Übernahmevoraussetzungen für die Erschließungsanlagen
14. Verkehrsgutachten (zu B-Plan und FNP-Änderung)
15. Einzelhandel-Verträglichkeitgutachten (zu B-Plan und FNP-Änderung)
16. Einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme (zu B-Plan und FNP-Änderung)
17. Einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme ***neu*** (zu B-Plan und FNP-Änderung)
18. Bodengutachten / Geotechnischer Bericht (zu B-Plan und FNP-Änderung)
19. Bodengutachterliche Stellungnahme (zu B-Plan und FNP-Änderung)
20. Schallgutachten (zu B-Plan)
21. Informationen zum Kampfmittelbeseitigung (zu B-Plan und FNP-Änderung)