

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Stahl

Siegen,

Beratungsfolge:

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>07.02.2024</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>14.02.2024</b>
<b>Rat</b>	<b>28.02.2024</b>

Kurzbezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ im Stadtteil Eiserfeld**  
**Hier: - Auf § 31 GO NW wird hingewiesen**  
**- Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ gemäß Anlagen 1 und 2.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ beschlossen (siehe VL 1298/2023). Zur Sicherung der Bauleitplanung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele, soll nun eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und liegt im Stadtteil Eiserfeld. Der ca. 1,84 ha große Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten von Bahnlinien und
- im Osten und im Süden von der Eiserfelder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eiserfeld: Flur 8, Flurstücke 421, 545, 557, 559, 560 und Flur 9, Flurstücke 560 (teilweise), 582, 586 und 587.

**Ausgangssituation**

Der Bahnhof Eiserfeld bildet das nördliche Eingangstor zum Stadtteil Eiserfeld, ist jedoch sanierungsbedürftig und kaum wahrnehmbar. Das Empfangsgebäude und der Zugang zu den Bahnsteigen befinden sich in einem baufälligen Zustand und sollen daher in den nächsten Jahren abgerissen und erneuert werden. Im Zuge dieser dringend notwendigen Instandsetzung sieht die Stadt Siegen die Chance das gesamte Areal aufzuwerten und städtebaulich neu zu ordnen. Hierfür wurde ein Rahmenplan für das erweiterte Areal des Bahnhofs erarbeitet (siehe VL 1201/2022). Der Rahmenplan zeigt mit einem Nutzungs- und städtebaulichem Strukturkonzept die zukünftige Entwicklung des Geländes auf. Insbesondere soll der Eingangsbereich des Stadtteils Eiserfeld sowie die aktuell untergenutzten Flächen im östlichen Bereich durch eine Grün- und Freifläche mit Freizeitnutzungen aufgewertet werden. Die bestehenden städtebaulichen Mängel sollen durch eine attraktive, einladende Gestaltung des erweiterten Bahnhofsareals mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten beseitigt werden.

**Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 463**

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ beschlossen. Konkretes Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ ist die Umsetzung des Rahmenplans „Bahnhof Eiserfeld“. Dieser sieht eine Zonierung des Areals in zwei Teile vor:

1. Die Flächen westlich der Siegtalbrücke der Bundesautobahn 45 sollen baulich genutzt werden können und eine städtebauliche Eingangssituation bilden.
2. Der Bereich östlich der Siegtalbrücke soll nicht bebaut werden. Auf diesen Entwicklungsflächen sollen mit den Themen „Freizeit und Umstieg“ Sport- und Freizeitangebote entstehen.

Zur Umsetzung der Ziele sollen daher im Bebauungsplan die westlich der Bundesautobahn 45 liegenden Flächen als Bauflächen mit Baufeldern, voraussichtlich als „urbanes Gebiet (MU)“, und die östlichen Flächen als „Grünfläche“ festgesetzt werden.

**Ziel der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der beschriebenen Ziele der Bebauungsplanung soll für dieses Gebiet eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Für das längliche Grundstück nordöstlich des Bahnhofs ist bisher eine Bauvoranfrage eingegangen, die eine anderweitige (bauliche) Nutzung des Areals vorsieht und der Zielsetzung des Rahmenplanes und dem darauf aufbauenden Bebauungsplanentwurf widerspricht. Vor diesem Hintergrund ist bereits eine Zurückstellung gemäß § 15 BauGB ausgesprochen worden. Konkret wird befürchtet, dass durch das Vorhaben die Umsetzung des Rahmenplans „Bahnhof Eiserfeld“ unmöglich gemacht wird. Da vor Ablauf der Zurückstellungsfrist das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen sein wird, ist es nunmehr geboten, eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Entwurf des Bebauungsplans befindet sich zurzeit in der Erarbeitung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sollen als nächster Verfahrensschritt zeitnah erfolgen.

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 <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit dem Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternative Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Reduktion <input 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
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Die Umsetzung der Zielsetzungen des Rahmenplans Bahnhof Eiserfeld und damit des Bebauungsplans leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und die Verringerung von CO <sub>2</sub> -Emissionen. Durch die Förderung und den Ausbau alternativer Mobilitätsformen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dabei ist nicht nur die konkrete Bereitstellung der Mobilitätsangebote relevant, sondern auch die verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raums kann zu einer Steigerung der Attraktivität der Mobilitätsformen führen. Durch die Herstellung der Freizeit- und Sportmöglichkeiten werden Flächen großräumig entsiegelt und grüne Infra-strukturen (Gehölze, Freiflächen, etc.) in dem bislang versiegelten brachen Bereichen geschaffen.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b>			

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
 Stadtbaurat

Die Verwaltungsvorlage wurde aufgrund der Cyberattacke im Rahmen eines normalen Unterschriftenlaufs durch die beteiligten Adressaten auf der Papiervorlage verifiziert und weitergegeben und ist in der Digitalversion ohne Unterschrift gültig..

Anlagen:

**Anlage 1** - [Satzung über die Veränderungssperre der Universitätsstadt Siegen für den Bebauungsplan Nr. 463 "Bahnhof Eiserfeld"](#)

**Anlage 2** - [Satzung über die Veränderungssperre der Universitätsstadt Siegen für den Bebauungsplan Nr. 463 "Bahnhof Eiserfeld"](#)