

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Stahl, Herrn Schneider

Siegen, 16.08.2022

Beratungsfolge: ☒ öffentlich ☐ nichtöffentlich

<b>Bauausschuss</b>	<b>21.09.2022</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>28.09.2022</b>
<b>Rat</b>	<b>19.10.2022</b>

Kurzbezeichnung:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 460 "Neubau Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein" im Stadtteil Geisweid (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB);**

**hier: Auf § 31 GO NW wird hingewiesen**

- Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 460 "Neubau Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein"
- Vorbereitung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt

- die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 460 "Neubau Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein" im Stadtteil Geisweid gemäß § 12 Abs. 2 BauGB;

Der Rat der Stadt Siegen beauftragt

- die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

Das Plangebiet ist ca. 1,16 ha groß, liegt im Stadtteil Geisweid, Flur 16, und umfasst die Flurstücke Nr. 76, 78, 79, 80, 251, 273, 274, 283, 292 (tlw), 340, 391, 393, 394, 395, 397, 398, 399, 400, 411, 412, 415, 416, 417, 476, 477 (siehe Anlage 1).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten von der „Geisweider Straße“ (Landesstraße L 908) sowie weiter östlich von der Hochtrasse der „Hüttental Straße“ (Bundesstraße 54),
- im Süden durch die Flächen des Sohlbaches sowie durch Grundstücke östlich der Geisweiderstraße.
- im Westen durch die Königsstraße sowie im Nordwesten von den östlich der Königsstraße angrenzenden Wohngebäuden.

Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung von Planungsrecht nach § 30 BauGB für den Neubau der Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan (B-Plan) der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem B-Plan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die AREAL Gewerbeentwicklung GmbH & Co. KG, vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Wolfgang Thelen und Herrn Christoph Thelen, Alfredstr. 150, in 45131 Essen hat am 14.07.2022 einen Antrag zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 460 im Stadtteil Siegen-Geisweid gestellt.

### **Planungsziel, Erfordernis und Beschreibung des Vorhabens**

Das Planungsziel des B-Planes ist die Schaffung von Planungsrecht für den Neubau der Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein verbunden mit der Revitalisierung einer Innenbereichsbrachfläche. Durch den B-Plan wird die städtebauliche Entwicklung entlang der Geisweider Straße gesichert und die Umsetzung planungsrechtlich vorbereitet. Der vorhabenbezogenen B-Plan umfasst neben dem B-Plan auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet. Dadurch werden alle relevanten Belange und Anforderungen eines Bauvorhabens dieser Komplexität und Größenordnung erörtert und der Abwägung unterzogen.

Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit gewerblich genutzt, liegen jedoch seit einigen Jahren brach. Ehemalige Bestandsgebäude (u.a. das Thyssen-Krupp Hochhaus) wurden abgerissen und das Baufeld geräumt. Eine in den zurückliegenden Jahren durch die Stadt Siegen angestrebte Bauleitplanung zur Baurechtschaffung hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen auf den Flächen des Plangebietes konnte bisher nicht realisiert werden. Das städtebauliche Ziel bleibt aber, dieses bislang ungenutzte Flächenpotenzial mit guter infrastruktureller Anbindung innerhalb des Stadtteils Geisweids für die Siedlungsentwicklung wieder nutzbar zu machen und baulich zu prägen.

Der Neubau der Kreispolizeibehörde ist erforderlich, da das derzeit genutzte Gebäude der Kreispolizeibehörde an der Weidenauer Straße veraltet ist und insbesondere den derzeitigen und auch den zukünftigen Nutzungsansprüchen und Platzbedarfen der Polizei nicht mehr genügt. Mit dem Neubau soll die Polizei mit neuen dienstadäquaten Räumlichkeiten und Einrichtungen versorgt werden. Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner ausreichenden Flächengröße und seiner zentralen Lage im Siedlungsraum Siegens mit guter infrastruktureller Anbindung für die Nutzung einer Kreispolizeibehörde an.

Das neu zu errichtende Gebäude wird auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrages der Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein überlassen werden und ist so geplant, dass die speziellen Anforderungen der Polizei berücksichtigt sind. Die AREAL Gewerbeentwicklung GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Thelen Gruppe aus Essen, ging im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens als Sieger hervor.

Der Gestaltungsbeirat begrüßt die Revitalisierung der lange Zeit brachliegenden Fläche im Stadtteil Geisweid sowie die symbolische Wirkung der Ansiedlung der Polizei an diesem Standort. Das Vorhaben ist grundsätzlich positiv mit folgenden Anregungen bewertet worden: Die Gebäudehöhe mit drei Geschossen entlang der Königstraße passen zur angrenzenden und gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirat wurde die im Juni vorgestellte Planung, die zur Unterbringung des Raumprogramms noch einen weiteren, mit einer Brücke verbunden Gebäudeteil auf der gegenüberliegenden Seite der Fröbelstraße vorsah, weiterentwickelt, so dass auf dieses Gebäude verzichtet werden kann. Dadurch wird der östliche Teil des Hauptbaukörpers entlang der Geisweider Straße auf sechs Geschosse erhöht. Das Polizeigebäude soll eine angemessene Präsenz im öffentlichen Raum haben und als wichtige öffentliche Einrichtung erkennbar sein. Die Eingangssituation mit Vorplatz kann dabei eine wichtige Rolle spielen. Im weiteren ist die Frei- und Grünflächengestaltung hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze und Grünflächen unter freiraumgestalterischen Aspekten noch zu prüfen. Durch die Gestaltung der Fassade soll einem monotonen Erscheinungsbild der langen Fassadenabschnitte entgegen gewirkt werden. Hierbei soll angemessen auf die Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Straßenseite reagiert werden, ähnlich wie durch die bereits verringerte Gebäudehöhe zur Bestandsbebauung.

### **Städtebauliche Konzeption**

Das Vorhaben unterteilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Standort, der durch die Fröbelstraße geteilt wird. Auf dem nördlichen Teil ist das kubusartig abgestufte Hauptverwaltungsgebäude sowie Nebenverwaltungsgebäude inklusive notwendiger Nebenanlagen und sonstigen erforderlichen Einrichtungen (u.a. Garagen, Stellflächen für Einsatzfahrzeuge und Einsatzgeräte) geplant. Auf dem südlichen Teil ist ein Parkhaus zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze vorgesehen.

#### Nördlicher Bereich - Hauptgebäude

Das Hauptgebäude wird als rechteckiges Bürogebäude mit Innenhof konzipiert. Es wird zur Königsstraße dreigeschossig und in Richtung Hüttentalstraße (HTS) sechsgeschossig geplant. An der südöstlichen Seite wird sich der Haupteingang mit einem repräsentativen Vorplatz befinden. Alle Dächer sollen als Flachdächer ausgebildet, extensiv begrünt werden und neben technischen Anlagen auch Solaranlagen umfassen. Nördlich schließen sich eingeschossige Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie Stellplatzflächen für die Einsatzfahrzeuge an. Dieser nördliche Teil dient dem Polizeibetrieb und wird umzäunt, also somit nicht öffentlich zugänglich sein.

#### Südlicher Bereich - Parkhaus

Südöstlich der Fröbelstraße ist zur Unterbringung sämtlicher Stellplätze für Mitarbeitende und Besuchende der Kreispolizeibehörde ein Splitlevel-Parkhaus vorgesehen. Das Parkhaus soll sich in seiner rechteckigen Kubatur an dem Hauptgebäude orientieren.

#### Geschossigkeit

Als maßgebende Bezugspunkte für die Höhenentwicklung der geplanten Kreispolizeibehörde dienen entlang der Königstraße die bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäude. Zur Abschirmung gegenüber der östlich verlaufenden HTS soll eine höhere Geschossigkeit erfolgen. Somit wird das Hauptgebäude zur Königsstraße hin dreigeschossig und in Richtung HTS sechsgeschossig geplant. Das Parkhaus im südlichen Bereich soll sich in seiner rechteckigen Kubatur und kompakten Grundfläche an der Höhe des fünften Geschosses des Hauptverwaltungsgebäudes orientieren. Die Kubatur folgt der polizeispezifischen Raumkonzeption zur Unterbringung aller erforderlichen Nutzungen.

### Freiflächengestaltung

Ein freiraumplanerisches Konzept mit Bepflanzungsvorschlägen für die verbleibenden Flächen - mit Fokussierung auf den Vorplatz vor dem Haupteingang - wird durch das beauftragte Planungsbüro „SWUP“ (Essen) in Abstimmung mit dem Architekturbüro „kza.plant“ (Essen) erarbeitet. Die nördliche Fläche abgesehen von dem Vorplatz wird insgesamt eingezäunt sein.

### Gewässer Sohlbach

Das Gewässer Sohlbach fließt derzeit verrohrt unterhalb des nördlichen Grundstücksbereichs. Südlich der Fröbelstraße verläuft der Sohlbach als offenes Gewässer. Der Sohlbach muss im nördlichen Bereich verlegt werden, da das Kastenprofil, in dem das Gewässer derzeit verläuft, grundsätzlich nicht überbaut werden darf. Der wasserrechtliche Umgang mit dem Gewässer wird mit der Unteren Wasserbehörde aktuell abgestimmt. Die sich daraus ergebenden Erforderlichkeiten werden mit dem ESI abgestimmt und, sofern erforderlich, in die Bebauungsplanung aufgenommen.

### **Erschließung**

Zur Geisweider Straße hin werden zwei Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) erforderlich. Die nördliche Zufahrt dient als Notausfahrt (nur Rechtsabbieger) im Falle einer Blockade der Fröbelstraße sowie als optionale Einfahrt z.B. für Großeinsatzfahrzeuge. Die südliche Zufahrt dient als Einfahrt für Einsatzfahrzeuge für den Polizeigewahrsam („Polizeigewahrsam-Zulieferung“) sowie als Alarm-Ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über die Fröbelstraße. Der Haupteingang der Kreispolizeibehörde befindet sich im südöstlichen Ecke des Hauptgebäudes an der Fröbelstraße.

### **Gutachten**

Es sind verschiedene Gutachten im Zuge der Bauleitplanung erforderlich:

- Artenschutzrechtliche Prüfung I (bereits durchgeführt):  
Ergebnis: Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Der Neubau der Kreispolizeibehörde Siegen-Wittgenstein in der Stadt Siegen hat unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten.
- Verkehrsgutachten (derzeit in Bearbeitung, um zu prüfen, ob die oben skizzierten Ein- und Ausfahrten auch im Hinblick auf die nachgelagerten Knotenpunkte verkehrstechnisch funktionieren und ob ggf technische und/oder bauliche Maßnahmen erforderlich werden);
- Schallgutachten (derzeit in Bearbeitung);
- Gewässergutachten/-planung (derzeit in Bearbeitung):  
Die Gewässerplanung des Sohlbaches im Geltungsbereich befindet sich derzeit in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein.

Das städtebauliche Konzept wurde im Gestaltungsbeirat der Stadt Siegen am 09.06.2022 vorgestellt und grundsätzlich positiv bewertet.

### **Planungsrecht und Verfahren**

Das Plangebiet ist durch den ‚einfachen‘ B-Plan Nr. 399 „Steuerung Einzelhandel Geisweid-Süd“ überplant, lediglich mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der "Siegener Liste" unzulässig sind. Es bestehen keine städtebaulich relevanten Festsetzungen, wie der Baugebietstyp nach BauNVO oder Art und Maß der baulichen Nutzung. Die städtebauliche Entwicklung ist daher nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten, d.h. ergibt sich aus der näheren Umgebung. Hiernach wäre grundsätzlich eine städtebauliche Entwicklung des Areals ohne B-Plan möglich. Jedoch erfordern die

möglichen Auswirkungen dieses Vorhaben (Verkehr, Gewässer, städtebauliche Wirkung, etc.) eine qualifizierte Behandlung dieser Belange und daher die Aufstellung eines B-Plans. Dadurch kann die städtebauliche Entwicklung aktiv gestaltet werden und in dem transparenten B-Plan-Verfahren werden sämtliche Belange in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Der voraussichtlich geplante Sondergebiet (SO) kann daher aus dem FNP nicht entwickelt werden, so dass der FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird. Der B-Plan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen auf bereits versiegelten, ehemals gewerblich genutzten Flächen. Es handelt sich somit um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden soll. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist aufgrund von nicht berührten Schwellenwerten keine Vorprüfung nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) erforderlich. Das Planverfahren wird als externes Verfahren mit einem Planungsbüro durchgeführt. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Hierzu wurde eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Siegen und dem Vorhabenträger geschlossen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gelten entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. D. h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz erfolgt eine Aufnahme der relevanten Umweltbelange inklusive der Prüfung artenschutzrechtlich relevanter Fragestellungen.

**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 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
<b>Erläuterung Klimarelevanz</b> Der Einleitungsbeschluss als solches weist keine Klimarelevanz auf. Mit der Fassung des Beschlusses wird die Umnutzung einer gewerblich-industriell genutzten Brachfläche vorbereitet.			
<b>Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)</b> Mit der Wiederentwicklung/Revitalisierung des Geländes wird eine derzeit untergenutzte bzw. einer Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Zuge des Vorhabens soll auf eine ökologisch angepasste Bauweise und energieeffizientes			

Bauen Wert gelegt werden (Dachbegrünung, PV-Anlage). Das Grundstück ist des Weiteren sehr gut an den über- und innerörtlichen Verkehr angeschlossen.

In Vertretung

gez.

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

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

Anlage(n):

1. [BPlan Nr. 460 - Geltungsbereich](#)
2. [BPlan Nr. 460 - städtebaulicher Entwurf](#)
3. [BPlan Nr. 460 - Visualisierung](#)