

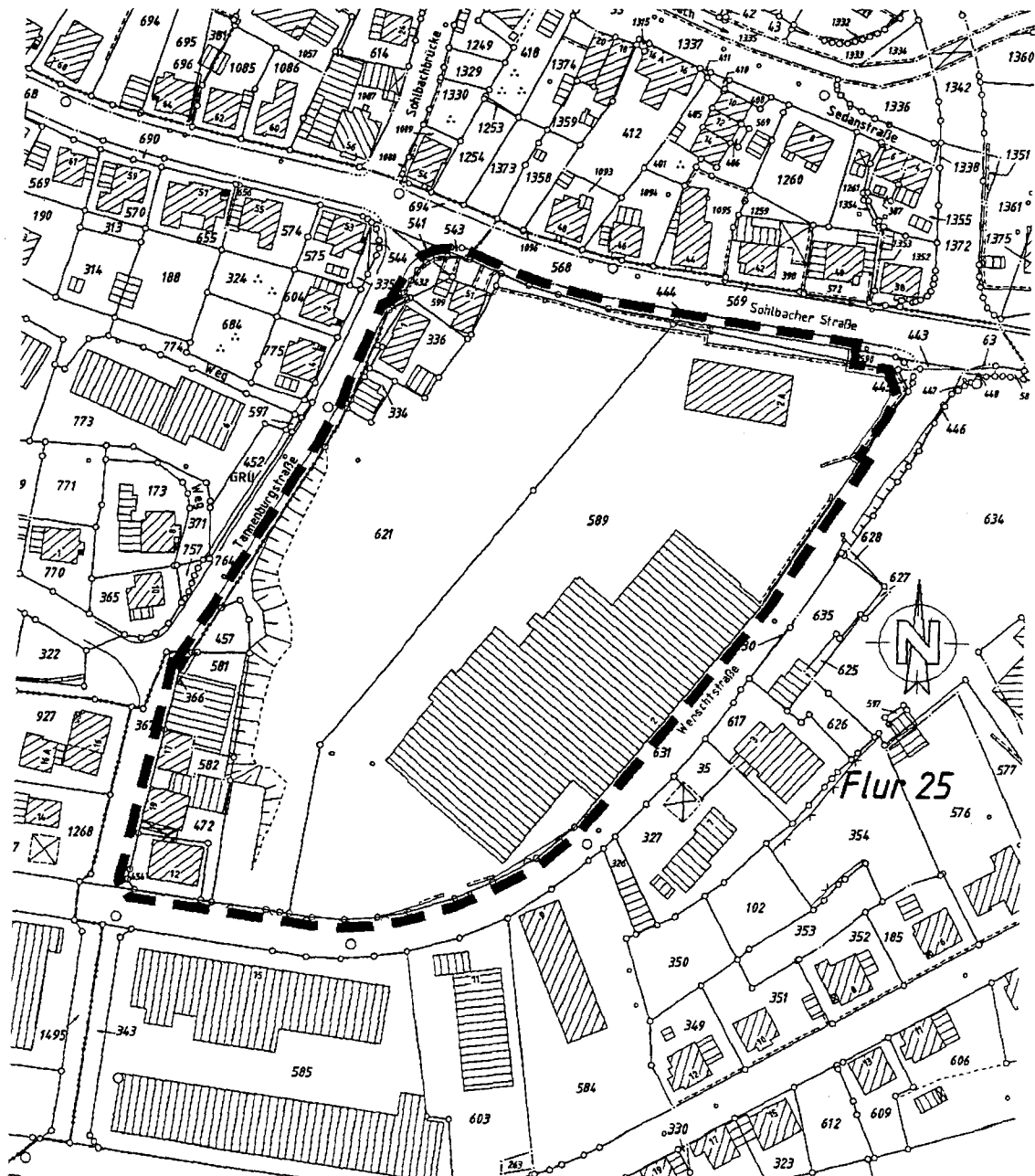
# Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 295  
"Wenschstraße / Tannenburgstraße",  
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

## 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Geisweid, Gemarkung Geisweid, Flur 25, und wird begrenzt von der Sohlbacher Straße im Norden, der Tannenburgstraße im Westen und der Wenschstraße im Süden und Osten. Es hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Als Ergänzung der Plangebietsbeschreibung ist das Plangebiet im nachstehenden Lageplan umgrenzt:



Das Plangebiet verfügt aufgrund günstiger Rahmenbedingungen, wie z. B.

- umfangreiches Flächenangebot,
- unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich,
- günstige Verkehrsanbindung an eine örtliche Hauptverbindungsstraße (Sohlbacher Straße),
- gute Erreichbarkeit einwohnerstarker Wohngebiete,
- markante Lage im Kreuzungsbereich und
- Nutzungsvielfalt der Umgebung

über sehr variable und breit gefächerte Nutzungsspielräume.

Gleichzeitig bestehen jedoch auch Beschränkungen, wie z. B.

- Vorbelastung durch Verkehrslärm,
- Altlastenverdacht,
- ungünstige fußläufige Erreichbarkeit vom zentralen Versorgungsbereich,
- schwierige topographische Verhältnisse und
- teilweise sanierungsbedürftiger Gebäudebestand,
- Gemengelage mit schutzbedürftiger Wohnbebauung.

Die Fläche eignet sich prinzipiell für verschiedene und untereinander nicht zwingend kompatible Nutzungen, wie (Senioren-)Wohnen, Mischnutzung mit nicht störendem Gewerbe sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe einschließlich nicht zentrenschädlichem Einzelhandel. Unmittelbar gegenüber betreibt die Stadt Siegen eine Planung für einen großflächigen Einzelhandel (Sondergebiet) mit dem Bebauungsplan Nr. 350 "Sohlbacher Straße / Wenschstraße" (Discounter < 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche [VK], geplante Erweiterung auf 1.200 m<sup>2</sup> VK). Dieser Bereich ist dem zentralen Versorgungsbereich von Geisweid zugeordnet; die erschwerte zu querende Wenschstraße bildet die Grenze.

Die geschilderte Nutzungsverianz erfordert eine besonders sorgfältige Prüfung und Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten für die planerische Festschreibung von Art und Maß der künftigen Nutzung. Auch aufgrund der indifferenten Beschlusslage durch den gewerblich orientierten Aufstellungsbeschluss vom 02.02.2005 (Sicherung der knappen gewerblichen Bauflächen unter Ausschluss von Einzelhandel) und dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, zuletzt fortgeschrieben mit Beschluss vom 14.02.2007 (Fachmarktstandort), gestaltet sich die städtebauliche Planung schwierig.

Diese Divergenz spiegelt zugleich die unterschiedlichen Zielvorstellungen des Eigentümers der überwiegenden Flächenanteile (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment) und der Stadt Siegen wider.

Aufgrund der zentralen Bedeutung der städtebaulichen Eignung bzw. Verträglichkeit einer eventuellen Einzelhandelsnutzung hat die Stadt Siegen eine gutachterliche Bewertung der Situation im Stadtteil Geisweid unter besonderer Berücksichtigung des Plangebietes beauftragt. Voraussetzung war eine zeitaufwendige, sortimentspezifische und quantitative Erfassung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes.

Die weitere Planung baut auf den Ergebnissen dieses Einzelhandelsgutachtens auf und erfordert nunmehr eine differenzierte Betrachtungsweise, die z. B. zentrenrelevanten bzw. -schädlichen und nicht zentrenschädlichen Einzelhandel unterscheidet. Es zeigt sich dabei auch, dass zwischen den v. g. Ratsbeschlüssen kein unüberbrückbarer Gegensatz besteht.

## **2. Derzeitige Nutzung, Darstellung Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Siegen**

Zur Zeit wird der Bereich des Plangebietes größtenteils gewerblich durch einen Eigentümer genutzt. Er betreibt in den Hallen einen Im- und Exporthandel mit angeschlossener kleiner Verkaufsfläche nach Aufgabe eines Blech verarbeitenden Betriebes. Im Randbereich zur Tannenburgerstraße sind eine Gaststätte, ein Elektro- und Fernsehreparaturbetrieb und Wohnhäuser die dominierende Nutzung.

Entsprechend den aufgeführten Nutzungen ist diese Fläche im wirksamen FNP als Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich; die Bebauungsplanung ist aus dem FNP entwickelt.

Nach der Abgrenzungssatzung der Stadt Siegen liegt das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB.

## **3. Planungsanlass, städtebauliche Zielsetzung**

Nach Insolvenz des bestehenden Blech verarbeitenden Betriebes wurde am 14.02.1996 ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu erhalten und zu sichern. Für das Grundstück mit aufgegebenen gewerblicher Nutzung wurde Ende 2004 eine Bauvoranfrage für ein Einkaufszentrum und im Mai 2005 eine Bauvoranfrage für einen Verbrauchermarkt (Discounter) gestellt.

Die beantragten Vorhaben liegen auf einem Grundstück außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Geisweid. Sie widersprechen damit dem aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen und dem LEPro NRW.

Der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1996 wurde mit Ratsbeschluss vom 02.02.2005 erneuert, um die Grundlage für den Erlass einer Veränderungssperre zu erhalten.

Zur Sicherung der Planung wurde für das Gelände an der Wenschstraße / Tannenburgerstraße am 22.11.2005 eine Veränderungssperre erlassen.

Aufgrund des anzurechnenden Zurückstellungszeitraumes für die abgelehnten Bauvorhaben auf die Laufzeit der Veränderungssperre ergibt sich die Notwendigkeit, beschleunigt Planungsrecht durch einen Bebauungsplan zu schaffen.

Um die zeitlichen und inhaltlichen Vorgaben einhalten zu können, soll ein einfacher ("schlichter" Bebauungsplan) gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist aufgrund zu erwartender weiterer zeit- und kostenintensiven Untersuchungen (z. B. Altlasten) in dem aufgrund der Veränderungssperre bestehenden Zeitfenster nicht umsetzbar und aufgrund der zur Umsetzung der Planziele erforderlichen beabsichtigten Planinhalte auch nicht erforderlich.

In dem einfachen Bebauungsplan soll in Fortschreibung der vorhandenen Strukturen ein bis zu 30m breiter Streifen entlang der Tannenburgerstraße und der Sohlbacher Straße als Mischgebiet festgesetzt werden. Die verbleibende Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem durch textliche Regelungen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (Steuerung mit Hilfe des Abstandserlasses NRW vom 12.10.2007) sowie Einzelhandel mit eingeschränkten, nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig werden. Damit wird dem vorrangigen Planungsziel Rechnung getragen, die in der Stadt Siegen knappen Reserven an vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu sichern und zu erhalten.

Mit dieser Regelung soll indessen auch den Interessen des Eigentümers entgegengekommen werden.

Es ist jedoch zugleich unverzichtbar, dass eine Beeinträchtigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches in Geisweid (jetzige und geplante Versorgungsfunktion) ausgeschlossen werden kann.

Die Planungsziele der Stadt Siegen sehen vor, die bestehenden Einzelhandelsdefizite des Stadtteils Geisweid innerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches zu befriedigen. Die bestehenden Ankerbetriebe in der aufwendig sanierten Rathausstraße sollen am Standort erhalten werden bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erweitert und ergänzt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels ist eine Beschränkung der Zulässigkeit von Sortimenten im Plangebiet erforderlich.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung gliedert das Gebiet in Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Von den Möglichkeiten zur Steuerung der zulässigen Nutzungen gem. §§ 5, 6 und 9 BauNVO wird Gebrauch gemacht. Zur Erreichung der unter Punkt 3. "Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung" dargelegten Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf (auch im Secondhandverkauf) an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn sich das Warenangebot ganz oder teilweise der im Bebauungsplan festgesetzten Liste mit Sortimenten zuordnen lässt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Sortimentsliste (Ausschlussliste):

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haushalts- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel / Getränke
- Drogerie / Kosmetik
- Arzneimittel und medizinische Erzeugnisse

Aus Immissionsgründen sind nach dem Abstandserlass NRW nur Betriebe des 100 m-Abstandes zulässig.

Absicherung der vorhandenen Nutzung nach § 1 (10) BauNVO

Durch die Festsetzungen des Planentwurfes wurde in dem gegliederten Gewerbegebiet zwischen der Sohlbacher Straße / Wenschstraße und Tannenburgstraße ein seit Jahren auf dem Flurstück 589, Flur 25, Gemarkung Geisweid vorhandener Einzelhandelsbetrieb mit Verkauf von Waren aus den (zentrenrelevanten) Sortimenten Haus- und Heimtextilien, Elektrohaushaltswaren, Uhren und Schmuck und Lebensmittel (Kaffee) auf einer Nutzfläche für Ausstellung von ca. 146 m<sup>2</sup> nicht mehr zulässig. Nachdem der Eigentümer seine Interessen zur Erhaltung dieser Nutzung geltend gemacht hat, soll in der Satzung aus Gründen des Bestandsschutzes, der Planungs- und Investitionssicherheit und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen der Betrieb (Ausstellung und Verkauf) über eine bestandsorientierte Planung nach § 1 (10) BauNVO abgesichert werden. Danach besteht die Möglichkeit, bei Aufstellung von Bebauungsplänen in überwiegend bebauten Gebieten festzusetzen, dass bei vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die durch den Bebauungsplan unzulässig wären, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderung und Erneuerungen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im Plan wird folgende Änderung der textlichen Festsetzungen vorgenommen, die nicht die Grundzüge der Planung berührt:

*„Gemäß § 1 (10) BauNVO ist in dem gegliederten Gewerbegebiet - Geg - zwischen Wensch-, Tan-nenburg- und Sohlbacher Straße bei der auf dem Flurstück 589, Flur 25, Gemarkung Geisweid vorhandenen Anlage (Wenschstraße 2) mit Verkauf von Waren aus den Sortimenten Haus- und Heimtextilien, Elektrohaushaltswaren, Uhren und Schmuck und Lebensmittel (Kaffee) auf einer Nutzfläche für Ausstellung / Verkauf von 150 m<sup>2</sup> eine Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung dieser Anlage für den Verkauf von Waren aus den Sortimenten Haus- und Heimtextilien, Elektrohaushaltswaren, Uhren und Schmuck und Lebensmittel (Kaffee) zulässig.“*

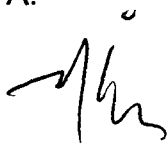
## 5. Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, Kosten

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes über das bestehende Baurecht hinaus keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorsehen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Kosten entstehen der Stadt Siegen durch den Bebauungsplan nicht.

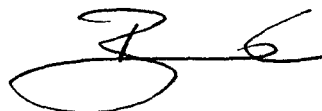
Siegen, im März 2008

Stadt Siegen  
Fachbereich 7  
Bauaufsicht, Stadtplanung,  
Denkmalschutz  
I. A.



Diehl

Bearbeitet von:  
Fachbereich 7  
Bauaufsicht, Stadtplanung,  
Denkmalschutz



Rainer Brede