

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 459

der Stadt Siegen

„Gartencenter Kremer“



Universitätsstadt Siegen

AG Stadtplanung

Stand: 17.11.2023

UNIVERSITÄTSSTADT

SIEGEN



Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

LOTH

Städtebau +
Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6

57072 Siegen

Tel. 0271 - 67349477

E-Mail: loth@loth-stadtentwicklung.de

www.loth-stadtentwicklung.de

1. Inhalt des Bebauungsplans

Die Garten-Center Kremer GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Gartencenters im Gewerbegebiet Heidenberg. Die Garten-Center Kremer GmbH sucht seit Jahren nach einem geeigneten Standort im Stadtgebiet Siegen. Das seit 1905 familiengeführte Unternehmen betreibt bereits 4 Fachmärkte, den Stammsitz in Lennestadt und weitere Märkte in Gummersbach, Remscheid und Lüdenscheid. Hauptsortimente des Unternehmens sind die Warengruppen Beet- und Saisonpflanzen, Zimmerpflanzen, Bäume aus der eigenen Baumschule sowie entsprechendes Zubehör, wie Garten- und Heimwerkergeräte und Dekorationsartikel. Ziel des Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" ist daher die Schaffung von Planungsrecht für die zukünftige Nutzung des Plangebiets als Standort für großflächigen Einzelhandel (Gartencenter). Dem Bebauungsplan liegen die konkreten Planungen der Gartencenter Kremer GmbH zugrunde.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ aus. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf 7.800 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Sortiments darf bis zu 780 m² betragen. Darüber hinaus ist die Herstellung einer mit Pflanzen gestalteter Verkaufsfläche bis zu einer Größe von 960 m² zulässig. Die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet ist mit 0,8 festgesetzt. Zudem wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 306 m üNNH festgeschrieben. Der Bebauungsplan gibt überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen vor. Zudem formuliert der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zu verpflichtenden Begrünungsmaßnahmen. Ebenso ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen bzw. Solarwärmekollektoren vorgeschrieben. Zudem werden örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Werbeanlagen, zur Herstellung erforderlicher Stellplätze für PKW und erforderlicher Abstellplätze für Fahrräder und zur Gestaltung von Einfriedungen erlassen. Darüber hinaus wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Garten-Center Kremer GmbH und der Stadt Siegen geschlossen, der weitere Gestaltungsvorschriften konkretisiert.

Der Bebauungsplan kann aufgrund abweichender Festsetzungen nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Siegen (FNP) entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Der FNP wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB angepasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht mündet sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch das Büro Mestermann, Warstein durchgeführt.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem wird vorgeschrieben, dass auf dafür geeigneten Dächern Dachbegrünungen und Solarwärmekollektoren vorzusehen sind. Darüber hinaus wird für 20% der Fassadenflächen eine Begrünung vorgeschrieben. Zum Schutz

des Menschen und seiner Gesundheit trifft der Bebauungsplan außerdem Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen der angrenzenden Wallhausenstraße.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurde ermittelt, ob durch die Bebauungsplanung erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, vorbereitet werden. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander zu geprüft:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ in Verbindung mit der 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen.

Durch die Planung kommt es im Plangebiet trotz der Festsetzungen zur Begrünung zu einem ökologischen Kompensationsbedarf. Die notwendige Kompensation erfolgt über einen Erwerb von Ökopunkten, die im Ökopunkte-Kataster der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein gutgeschrieben sind. Die Ökopunkte resultieren aus einer bereits umgesetzten Maßnahme im Revier Benfe, Waldabteilung 69a1, 70a1 „Jagdhaus“ und beziehen sich auf „Renaturierungsmaßnahmen im Naturschutzgebiet N9 „Rothaarkamm und Wiesentäler“. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und am 15.09.2022 durch die Untere Naturschutzbehörde abgenommen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei jeder Bauleitplanung ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein zentraler Baustein des Verfahrens. Die Anregungen aus den Beteiligungen fließen in die Planung ein bzw. werden in der Abwägung bearbeitet. In der Abwägung werden die öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander abgewogen und damit die finale Entscheidung für die Plankonzeption getroffen.

Hierzu werden alle eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erfasst und in einer Abwägungstabelle zusammengestellt. Die Inhalte werden in dieser Zusammenstellung sachgemäß wiedergegeben, Abwägungsvorschläge formuliert bzw. der Umgang mit den Anregungen und Hinweisen dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgt vom Rat der Stadt Siegen schlussendlich die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Satzungsbeschluss. Insgesamt sind während der Beteiligungen 30 Stellungnahmen eingegangen, wobei 13 davon keine Hinweise oder Anregungen beinhalten, u.a. aufgrund fehlender Betroffenheit.

3.1. Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

In der Zeit vom 29.10.2022 bis zum 18.11.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bereitstellung der Unterlagen im Rathaus Geisweid durchgeführt. Zudem wurden die Planunterlagen zur gleichen Zeit im Internet auf der Homepage der Stadt Siegen bereitgestellt.

Aus der Öffentlichkeit gab es keine Anregungen oder Hinweise zu den ausgelegten Unterlagen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 18.11.2022 abzugeben. Es sind insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen. Aus diesen Stellungnahmen sind insbesondere folgende Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigt worden:

Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein wies darauf hin, dass im Plangebiet insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan beinhalten entsprechende Hinweise.

Der NABU Kreisverband Siegen-Wittgenstein e. V. forderte die Einhaltung der Eingriffszeitbeschränkung bei Baumaßnahmen. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan beinhalten entsprechende Hinweise.

Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg wies auf dokumentierten und undokumentierten (Ur-)Altbergbau hin, der im Plangebiet umgegangen oder vielleicht umgegangen ist. Die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan beinhalten entsprechende Hinweise. Es wurde außerdem ein geotechnischer Bericht durch das Büro Baugrund Ingenieurgesellschaft Siegen GmbH angefertigt, der Hinweise zur Bebaubarkeit des Plangebietes beinhaltet.

Einzelhandelsverträglichkeit

Die Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) forderte die erneute Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf zwei Bau-/Gartenfachmärkte im Gebiet der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg). Die cima Beratung + Management GmbH hat den Sachverhalt erneut geprüft und kommt zu keinen neuen oder abweichenden Ergebnissen. Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der cima Beratung + Management GmbH hat unverändert Bestand.

Kompensationsmaßnahmen

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein forderte einen fachlich geeigneten Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet. Der Kompensationsbedarf wurde im Umweltbericht des Büros für Landschaftsplanung Bertram Mestermann ermittelt und mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abgestimmt. Die Kompensation erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Zweckverband Personennahverkehr Westfalen-Süd gab Hinweise zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes. Die Ausführungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3.2. Formelle Beteiligung

Öffentliche Auslegung / Offenlage (Öffentlichkeitsbeteiligung)

(gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde am 20.05.2023 durch Bekanntmachungen in der Siegener Zeitung und der Westfalenpost sowie im Internet über die öffentliche Auslegung informiert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 30.05.2023 bis zum 30.06.2023 statt.

Aus der Öffentlichkeit gab es keine Anregungen oder Hinweise zu den ausgelegten Unterlagen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

(gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 24.05.2023 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 30.06.2023 abzugeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Insgesamt sind 13 Stellungnahmen daraus hervorgegangen. Es ergab sich aus den Anregungen keine Erforderlichkeit von Anpassungen hinsichtlich der Plankonzeption, so dass auch keine erneute Offenlage der Planunterlagen notwendig wurde. Es wurden aber redaktionelle Anpassungen in der Begründung sowie Klärstellungen in der Planung zu folgenden Themen vorgenommen:

Abwasser

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein wies darauf hin, dass für eine fachlich und rechtlich korrekte Einleitung von Niederschlagwasser in das

vorhandene Regenrückhaltebecken und die Weiterleitung in den nächsten Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. In der Begründung und der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein wies auf das Insektenschutzgesetz sowie auf § 41a des BNatSchG hin. In der Begründung und der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis ergänzt.

Der NABU Kreisverband Siegen-Wittgenstein e. V. wies auf die Gefahr von Vogelschlag hin und forderte die Formulierung von Vermeidungsmaßnahmen. In der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis ergänzt, der auf die Gefahr von Vogelschlag hinweist und Möglichkeiten zur Vermeidung aufzeigt.

Zudem reichte die Stadt Netphen eine Stellungnahme ein, in welcher sie die erneute Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf zwei Bau-/Gartenfachmärkte im Gebiet der Stadt Netphen forderte. Die cima Beratung + Management GmbH hat den Sachverhalt erneut geprüft und kommt zu keinen neuen oder abweichenden Ergebnissen. Das Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der cima Beratung + Management GmbH hat unverändert Bestand.

4. Berücksichtigung von Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen

Die Kremer-Gartencenter GmbH ist bereits seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Gartencenter in der Stadt Siegen. Aufgrund der Anforderungen an die Größe und die verkehrliche Anbindung eines geeigneten Standortes gibt es im Stadtgebiet generell kaum Standortalternativen für das Vorhaben. Der Standort ist für die Umsetzung des Vorhabens geeignet und es ist aufgrund der Lage davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine anderen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, beeinträchtigt werden. Eine konkrete Alternative zum Standort, die mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt verbunden wäre, existiert derweilen nicht.

Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände in direkter Nähe zu einem Gewerbegebiet. Der bis dato gültige Bebauungsplan Nr. 289 „Heidenberg“, 1. Änderung setzte für das Plangebiet ein Gewerbegebiet fest. Aufgrund seiner Vornutzung und seiner Lage scheidet für das Plangebiet die Bebauung mit Wohnhäusern als Planungsalternative aus. Das Plangebiet befand sich zu Beginn der Planungen im Eigentum des IKEA-Unternehmens. Der Verkauf der Flächen an einen anderen Interessenten als die Kremer Garten-Center GmbH war zu keiner Zeit der Planung absehbar, auch da das IKEA-Unternehmen daran interessiert ist, den eigenen Standort durch weitere Angebote mit Synergieeffekten zu stärken. Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen ergeben sich für das Plangebiet lediglich zwei realistische Planungs- bzw. Nutzungsalternativen:

1. Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 289 mit gewerblichen Bauten

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 298 bestand für die Eigentümerin der Flächen im Plangebiet die Möglichkeit, das Plangebiet gewerblich zu nutzen. Der Bebauungsplan setzte ein Gewerbegebiet mit einer maximalen GRZ von 0,8 und einer maximalen GFZ von 1,8 fest. Die maximale Gebäudehöhe war mit 13,00 Metern angegeben. Diese Möglichkeit hat das IKEA-Unternehmen, welches in der Vergangenheit die Eigentümerin der Flächen war, in den letzten Jahrzehnten ungenutzt gelassen. Eine baldige gewerbliche Nutzung durch das Unternehmen war nicht abzusehen. Realistischer erscheint stattdessen, dass die Fläche bei unveränderter Planung weiterhin ungenutzt geblieben wäre.

2. Überplanung des Plangebietes und Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ kann eine Brachfläche im Innenbereich einer neuen Nutzung zugeführt werden, die gleichzeitig einen nachweislichen Mehrwert für die Bevölkerung der Stadt Siegen mit sich bringt. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Siegen bescheinigt der Stadt Siegen eine Unterversorgung im Segment „Pflanzen/Gartenbedarf“. Der Bebauungsplan Nr. 459 weist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ aus und formuliert differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet (z. B. Angebotenes Sortiment, maximale Verkaufsflächen). Darüber hinaus werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen formuliert (z. B. Materialität der Gebäude, Größe und Anzahl von Werbeanlagen, Verpflichtung zur Nutzung von Solarwärme, Verpflichtende Begrünung). Der Bebauungsplan setzt somit einen deutlich engeren Rahmen für die bauliche Gestaltung im Plangebiet als der bis dato gültige Bebauungsplan Nr. 298, 1. Änderung. Die Planung berücksichtigt einerseits das Interesse der Stadt, eine Brachfläche in exponierter Lage einer neuen, gewerblichen Nutzung zuzuführen und dabei hohe Gestaltungs- und Nachhaltigkeitsansprüche an die bauliche Gestaltung sowie die Freiflächen geltend zu machen. Andererseits wird auch dem Interesse der Eigentümerin/der Vorhabenträgerin berücksichtigt, das Grundstück bestmöglich und in einer Weise ausnutzen zu können, die dem wirtschaftlichen Betrieb entspricht. Bei gleicher Zielsetzung ergeben sich daher keine Planungsalternativen, die mit geringeren Eingriffen in Natur, Landschaft und Umwelt verbunden wären oder geringere Auswirkungen auf die planungsrelevanten Schutzgüter hätten.