

Zusammenfassende Erklärung
zur
108. Änderung des Flächennutzungsplans
der Stadt Siegen
im Bereich „Gartencenter Kremer“



Universitätsstadt Siegen

AG Stadtplanung

Stand: 17.11.2023

UNIVERSITÄTSSTADT
SIEGEN



Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist bei Aufstellung eines Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen, 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 der Flächennutzungsplanänderung

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. Um die Ansiedlung eines Gartencenters am Heidenberg in Siegen zu ermöglichen, wird der Bebauungsplans Nr. 459 "Gartencenter Kremer" aufgestellt und im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Stadt Siegen geändert.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Brachfläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und eine Fläche, die als Regenrückhaltebecken genutzt wird, aber im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die Brachfläche wird zukünftig als Sondergebiet dargestellt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird zukünftig als Grünfläche mit der Kennzeichnung „Regenrückhaltebecken“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Brachfläche von „Gewerblichen Bauflächen“ zu „Sonstige Sondergebiete“ ist notwendig, um die Ansiedlung von Gartencentern zu ermöglichen. Gartencenter zählen zum großflächigen Einzelhandel und sind in Gewerbegebieten nicht zulässig. Die angrenzende Fläche des Regenrückhaltebeckens, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, wird in diesem Zuge an die tatsächliche Nutzung angepasst und als Grünfläche mit der Kennzeichnung als Regenrückhaltebecken dargestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs 4 BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Außerdem wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenschutzvorprüfung (ASP I) durch das Büro Mestermann, Warstein durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung entfaltet nur mittelbar eine Rechtsbindung für Dritte, und zwar über die nachgeordnete Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Flächennutzungsplanänderung steht in direktem Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“. Daher wurde ein gemeinsamer Umweltbericht für die 108. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 459 erstellt.

Im Rahmen einer Umweltprüfung wurde ermittelt, ob durch die Flächennutzungsplanänderung 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 108. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Siegen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 459 „Gartencenter Kremer“ 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. Es bestehen auf der Ebene des FNP keine Anzeichen dafür, dass durch die Änderung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten. Daher sind auf der Ebene des FNP keine gesonderten Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Durch den Bebauungsplan Nr. 459 „Gartencenter Kremer“, der auf der Grundlage der Flächennutzungsplanänderung entwickelt wird, kommt es im Plangebiet, trotz Festsetzungen zum Ausgleich, 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 Bauleitplanverfahren 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 22 Stellungnahmen eingegangen, wobei 12 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 9 Stellungnahmen eingegangen. Aus diesen Stellungnahmen sind insbesondere folgende Anregungen in der weiteren Planung berücksichtigt worden:

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.

Versorgung des Plangebietes

Die Siegener Versorgungsbetriebe hatten Anmerkungen zur aktuellen Versorgungssituation im Plangebiet im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung und die Erdgasversorgung. Die Ausführungen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung 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. 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. Die eingegebenen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Lediglich eine Stellungnahme erforderte eine erneute Überprüfung der ausgelegten Unterlagen:

Die Stadt Netphen reichte 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 Flächennutzungsplan setzte für das Plangebiet eine Gewerbliche Baufläche 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 und Nutzung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 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 den vergangenen Jahrzehnten die Eigentümerin der Flächen war, in den letzten Jahrzehnten ungenutzt gelassen. Eine baldige gewerbliche Nutzung 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 108. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Flächennutzungsplan weist zukünftig für die Brachfläche ein Sonstiges Sondergebiet aus. 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.