

**Begründung**  
zur  
**Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Siegen**  
**"Steinwiese"**  
in Kaan-Marienborn



**Universitätsstadt Siegen**

Geschäftsbereich 4

Abteilung 4/5 Stadtentwicklung, -planung  
und Liegenschaften

UNIVERSITÄTSSTADT  
**SIEGEN**



## **Inhalt**

1. Ausgangssituation
2. Städtebauliche Ziele
3. Geltungsbereich
4. Ausübung des Vorkaufsrechts

## 1. Ausgangssituation

Am südöstlichen Stadtrand Siegens befindet sich die in der Abbildung 1 schwarz umrandete Fläche:

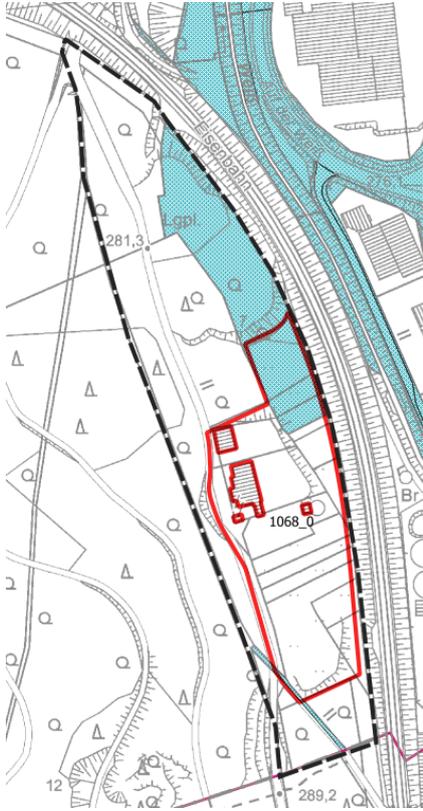


Abbildung 1: Übersichtskarte



Abbildung 2: Flächennutzungsplan

Sie liegt im Außenbereich und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Siegen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abbildung 2). Im Nordwesten und Süden sind kleinere Bereiche als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Von Südosten bis Norden wird der gesamte Bereich durch die Bahnstrecke Gießen – Siegen in Form eines Bahndamms flankiert, welches im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen ist.

Die Erschließung erfolgt über private Wege der angrenzenden Waldgenossenschaft, der benachbarten Kommune und private Wege der Stadt Siegen. Damit ist die Erschließung insgesamt öffentlich-rechtlich nicht gesichert.

Im Rahmen der 2022 beschlossenen „Potenzialflächenanalyse zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ wurden das Stadtgebiet anhand politisch und rechtlich gebotener Kriterien überprüft und Potenzialflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Klimaschutzmaßnahme identifiziert.

Die in der Abbildung 1 dargestellte, rot umrandete Fläche wurde dabei als Potenzial 1068-0 herausgefiltert und bewertet, was mittels Steckbrief dokumentiert ist.

Teilweise ist diese Fläche durch Gebäude, Nebengebäude und Garagen sowie Lagerflächen und anderweitige Freiflächen in Anspruch genommen.

Die baulich in Anspruch genommenen Flächen stellen augenscheinlich einen städtebaulichen Missstand dar. Aufgrund des Konkurses des ehemals ansässigen, genehmigten und auch im Außenbereich genehmigungsfähigen Unternehmens und der gegenüber der Bauaufsicht der Stadt Siegen erklärten Nutzungsaufgabe ist das Areal als langjähriger, bereits mehrere Jahrzehnte andauernder Leerstand zu bezeichnen.

Nördlich angrenzend befinden sich drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha im Eigentum der Stadt (blau schraffierte Fläche in Abbildung 1).

## 2. Städtebauliche Ziele

Aus Stadtentwicklungssicht wird für den baulich in Anspruch genommenen Teilbereich ein städtebaulicher Missstand attestiert. Eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung als Zukunftsperspektive widerspricht an dieser Stelle den Zielsetzungen des § 35 BauGB für Außenbereichsflächen mit einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, sodass die Erforderlichkeit für ein bauleitplanerisches Tätigwerden mit der vorgenannten Intention (Wohnen oder Gewerbe) nicht geboten ist.

Diese zusammen mit den angrenzenden Flächen wurden in der Potenzialflächenanalyse aus dem Jahr 2022 (Potenzial 1068-0) untersucht und als bedingt geeignet bewertet.

Aufgrund geänderter bundesgesetzlicher Rahmenbedingungen und Vorgaben wurde die Bewertung aus 2022 auf den Prüfstand gestellt und kommt für den Teilbereich mit Erweiterung (schwarz gestrichelte Umrandung) zu folgendem Ergebnis.

Zusammen mit den angrenzenden Flächen ergibt sich nach dem Inkrafttreten des „Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht“ sowie der erfolgten Änderung des Baugesetzbuches zur Privilegierung von Photovoltaikfreiflächenanlagen im Außenbereich (nach § 35 Abs. 1 Nummer 8 Buchstabe b) im Jahr 2023 die Möglichkeit, direkt angrenzend an die Gleise der Deutschen Bundesbahn die Fläche nunmehr durch die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zukunftsfähig im Sinne des Allgemeinwohls mit Blick auf die regenerative Energieversorgung aufzustellen.

Unter Berücksichtigung der bereits im städtischen Eigentum befindlichen Flurstücke 120, 121 und 256 mit ca. 0,8 ha befinden sich somit rund 18 % der Gesamtfläche im städtischen Eigentum, ca. 50 % im Eigentum der Waldgenossenschaft und etwa 32 % im Eigentum von mehreren privaten Eigentümern.

Unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen kommt die Bewertung heute zu dem Schluss, dass die Fläche eher geeignet ist, da kein Planungsbedarf besteht (Privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nummer 8 Buchstabe b BauGB) und städtisches Eigentum sowie Waldgenossenschaftsflächen im Geltungsbereich liegen.

Damit wird eine städtebauliche Maßnahme in Betracht gezogen, die gleichzeitig zur Lösung eines städtebaulichen Konflikts dient. Durch den Erlass der in Rede stehenden Vorkaufsrechtssatzung wird die Voraussetzung der Flächenarrondierung und -vervollständigung geschaffen und dieser Maßnahme wird zur Umsetzung verholfen, womit gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden kann.

Aufgrund der beschriebenen eigentumsrechtlichen Ausgangslage besteht bereits ein hinreichender Ansatz für die Realisierung der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahme.

Das Ziel der Stadt Siegen ist folglich die Aktivierung der Flächen mit dem Ziel, dort eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PVFA) zu errichten sowie städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden.

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der zugehörigen Satzung umfasst alle für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele relevanten Grundstücke (vgl. Satzung).

Die Gebietsabgrenzung umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

## 4. Ausübung des Vorkaufsrechts

Der Stadt Siegen steht durch die Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken innerhalb des Satzungsgebietes zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Umsetzung der vorgenannten städtebaulichen Ziele und Maßnahmen zu (vgl. Nr. 2).