

## VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich: 4  
Bereich: 4/5-2 AG Stadtplanung  
Bearbeitet von: Herrn Stahl

---

Beratungsfolge:  öffentlich  nichtöffentlich

---

Bauausschuss	07.02.2024
Haupt- und Finanzausschuss	14.02.2024
Rat	28.02.2024

---

Kurzbezeichnung:

**Bebauungsplan Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ im Stadtteil Eiserfeld**

**Hier: - Auf § 31 GO NW wird hingewiesen**

**- Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB**

---

### Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Siegen beschließt eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ gemäß Anlagen 1 und 2.

### Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ beschlossen (siehe VL 1298/2023). Zur Sicherung der Bauleitplanung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele, soll nun eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und liegt im Stadtteil Eiserfeld. Der ca. 1,84 ha große Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten von Bahnlinien und
- im Osten und im Süden von der Eiserfelder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eiserfeld: Flur 8, Flurstücke 421, 545, 557, 559, 560 und Flur 9, Flurstücke 560 (teilweise), 582, 586 und 587.

### Ausgangssituation

Der Bahnhof Eiserfeld bildet das nördliche Eingangstor zum Stadtteil Eiserfeld, ist jedoch sanierungsbedürftig und kaum wahrnehmbar. Das Empfangsgebäude und der Zugang zu den Bahnsteigen befinden sich in einem baufälligen Zustand und sollen daher in den nächsten Jahren abgerissen und erneuert werden. Im Zuge dieser dringend notwendigen Instandsetzung sieht die Stadt Siegen die Chance das gesamte Areal aufzuwerten und städtebaulich neu zu ordnen. Hierfür wurde ein Rahmenplan für das erweiterte Areal des Bahnhofs erarbeitet (siehe VL 1201/2022). Der Rahmenplan zeigt mit einem Nutzungs- und städtebaulichem Strukturkonzept die zukünftige Entwicklung des Geländes auf. Insbesondere soll der Eingangsbe- reich des Stadtteils Eiserfeld sowie die aktuell untergenutzten Flächen im östlichen Bereich durch eine Grün- und Freifläche mit Freizeitnutzungen aufgewertet werden. Die bestehenden städtebaulichen Mängel sollen durch eine attraktive, einladende Gestaltung des erweiterten Bahnhofsareals mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten beseitigt werden.

### Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 463

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 22.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ beschlossen. Konkretes Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ ist die Umsetzung des Rahmenplans „Bahnhof Eiserfeld“. Dieser sieht eine Zonierung des Areals in zwei Teile vor:

1. Die Flächen westlich der Siegtalbrücke der Bundesautobahn 45 sollen baulich genutzt werden können und eine städtebauliche Eingangssituation bilden.
2. Der Bereich östlich der Siegtalbrücke soll nicht bebaut werden. Auf diesen Entwicklungsflächen sollen mit den Themen „Freizeit und Umstieg“ Sport- und Freizeitange- bote entstehen.

Zur Umsetzung der Ziele sollen daher im Bebauungsplan die westlich der Bundesautobahn 45 liegenden Flächen als Bauflächen mit Baufeldern, voraussichtlich als „urbanes Gebiet (MU)“, und die östlichen Flächen als „Grünfläche“ festgesetzt werden.

### Ziel der Veränderungssperre

Zur Sicherung der beschriebenen Ziele der Bebauungsplanung soll für dieses Gebiet eine Ver- änderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Für das längliche Grundstück nordöst- lich des Bahnhofs ist bisher eine Bauvoranfrage eingegangen, die eine anderweitige (bauliche) Nutzung des Areals vorsieht und der Zielsetzung des Rahmenplanes und dem darauf aufbau- enden Bebauungsplanentwurf widerspricht. Vor diesem Hintergrund ist bereits eine Zurück- stellung gemäß § 15 BauGB ausgesprochen worden. Konkret wird befürchtet, dass durch das Vorhaben die Umsetzung des Rahmenplans „Bahnhof Eiserfeld“ unmöglich gemacht wird. Da vor Ablauf der Zurückstellungsfrist das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen sein wird, ist es nunmehr geboten, eine Veränderungssperre zu erlassen. Der Entwurf des Be- bauungsplans befindet sich zurzeit in der Erarbeitung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Be- hördenbeteiligung sollen als nächster Verfahrensschritt zeitnah erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen**  ja  nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekos- ten	Finanzierung Eigen- anteil	Finanzierung ob- jektbezogene Ein- zahlungen	Abstimmung mit der Kämmerei <input type="checkbox"/> ist erledigt
---------------------------	-------------------------	----------------------------	--	--

				<input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich,
--	--	--	--	--

**Veranschlagung**

<input type="checkbox"/> im Finanzplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnisplan	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Kontoträger/ Investitionscode  Sachkonto
--	--	--	----------------------------------	--

**Klimaschutz**

Klimarelevanz	Veränderung CO <sub>2</sub> -Emissionen	Übereinstimmung mit den Zielen bzw. dem Zielkonzept der Stadt Siegen	Bestehen alternativer Handlungsoptionen?
<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, positiv <input type="checkbox"/> Ja, negativ <input type="checkbox"/> Prüfbedarf	<input type="checkbox"/> erhebliche Reduktion <input checked="" type="checkbox"/> geringe Reduktion <input 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

**Erläuterungen Klimarelevanz**

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Rahmenplans Bahnhof Eiserfeld und damit des Bebauungsplans leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und die Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Durch die Förderung und den Ausbau alternativer Mobilitätsformen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dabei ist nicht nur die konkrete Bereitstellung der Mobilitätsangebote relevant, sondern auch die verbesserte Gestaltung des öffentlichen Raums kann zu einer Steigerung der Attraktivität der Mobilitätsformen führen. Durch die Herstellung der Freizeit- und Sportmöglichkeiten werden Flächen großräumig entsiegelt und grüne Infrastrukturen (Gehölze, Freiflächen, etc.) in dem bislang versiegelten brachen Bereichen geschaffen.

**Begründung (Veränderung / Übereinstimmung / Handlungsoptionen)**

In Vertretung

gesehen:

Henrik Schumann  
Stadtbaurat

Steffen Mues  
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ und der Veränderungssperre

Anlage 2 - Satzung über die Veränderungssperre der Universitätsstadt Siegen für den Bebauungsplan Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“



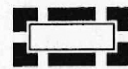
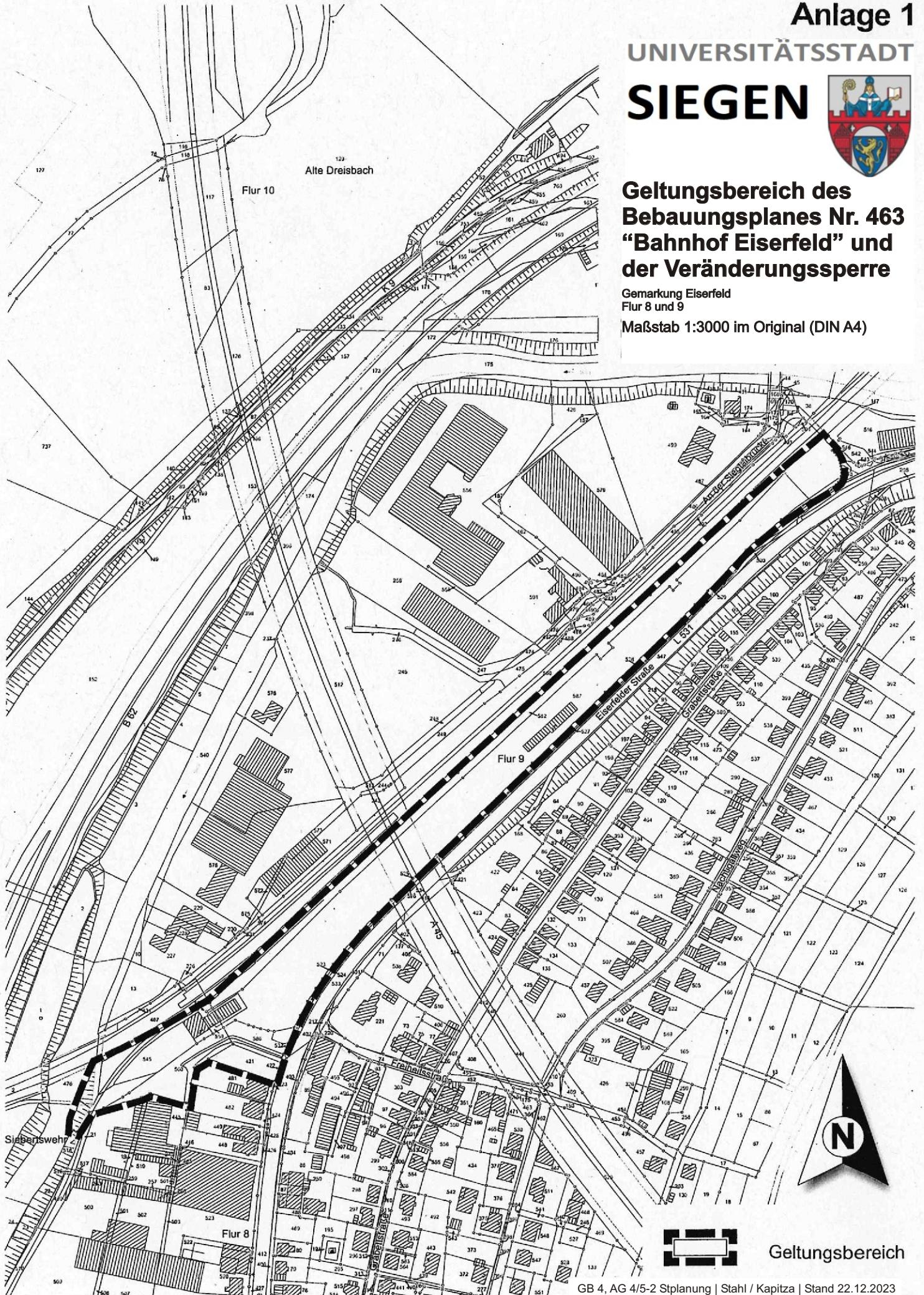




**Geltungsbereich des  
Bebauungsplanes Nr. 463  
"Bahnhof Eiserfeld" und  
der Veränderungssperre**

Gemarkung Eiserfeld  
Flur 8 und 9

Maßstab 1:3000 im Original (DIN A4)



Geltungsbereich





## Satzung über die Veränderungssperre der Universitätsstadt Siegen für den Bebauungsplan Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Siegen am 28.02.2024 auf Grund der §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden sowie in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) nachstehende Satzung erlassen.

### § 1 Zu sichernde Planung

Der Rat der Universitätsstadt Siegen hat am 22.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 463 „Bahnhof Eiserfeld“ und die 112. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre gem. § 15 BauGB angeordnet.

### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem mit schwarz gestrichelter Linie umrandeten Teil der Karte, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist. Der ca. 1,84 ha große Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 463 und liegt im Stadtteil Eiserfeld. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten von Bahnlinien,
- und im Osten und im Süden von der Eiserfelder Straße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Eiserfeld: Flur 8, Flurstücke 421, 545, 557, 559, 560 und Flur 9, Flurstücke 560 (teilweise), 582, 586 und 587.

### § 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen:

- a. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### **§ 4 Ausnahmen**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich gilt:

- a. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- b. Vorhaben, von denen die Stadt Siegen nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufenen Zeitraum anzurechnen. Gemäß § 15 Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Nur wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Frist bis zu einem weiteren Jahr nach Abs. 2 nochmals verlängert werden. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

#### **Hinweise**

Auf die Vorschriften des § 18 Absatz 2 Satz 2 und Satz 3 und Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.

§ 18 Absatz 2 Satz 2 und Satz 3 lauten:

"Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt."

§ 18 Absatz 1 Satz 1 lautet:

"Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten." Es wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 215 Absatz 1 Satz 1 und 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3, Absatz 2 und Absatz 3 Satz 2 BauGB hingewiesen.

Außerdem wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Absatz 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

Gemäß § 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung für Nordrhein-Westfalen kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne und deren Aufhebung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werde; es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,



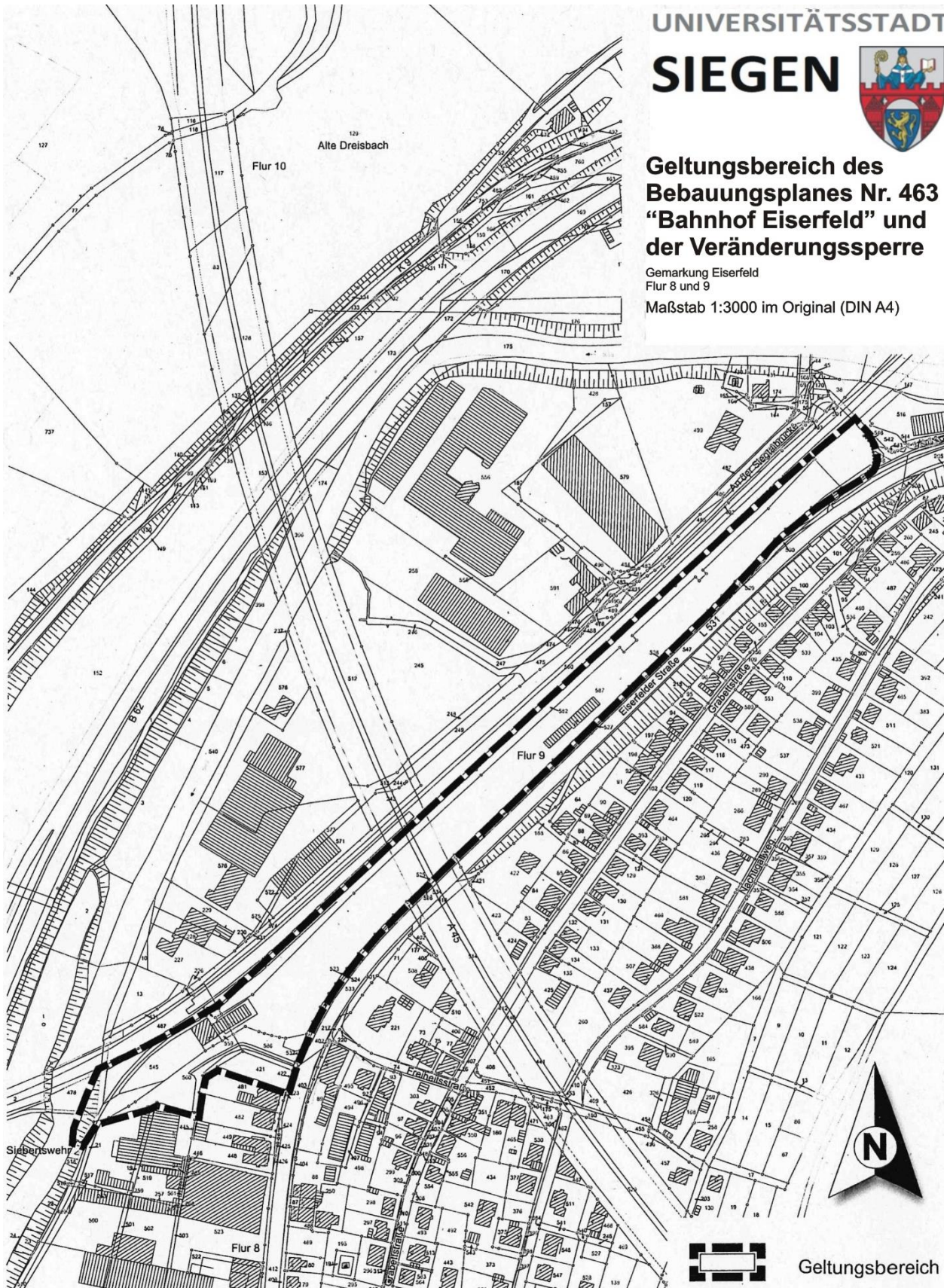
- b) die Flächennutzungsplanänderungen oder die Bebauungspläne sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Siegen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Siegen,

Der Bürgermeister

Steffen Mues

# Anlage zur Satzung: Geltungsbereich der Veränderungssperre



UNIVERSITÄTSSTADT  
**SIEGEN**



## Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 463 “Bahnhof Eiserfeld” und der Veränderungssperre

Gemarkung Eiserfeld  
Flur 8 und 9

Maßstab 1:3000 im Original (DIN A4)



Geltungsbereich