

UNIVERSITÄTSSTADT

SIEGEN

Der Bürgermeister



Rathaus Siegen  
Markt 2  
57072 Siegen

Telefon: (0271) 404-1230  
Telefax: (0271) 53246  
E-Mail: s.mues@siegen.de  
Internet: www.siegen.de

\*Gesehen und weitergereicht  
Siegen, den 08.12.15  
Der Landrat  
.....  
Im Auftrag

Bezirksregierung Arnsberg  
Regierungspräsidentin  
Frau Diana Ewert  
Seibertzstraße 1  
59821 Arnsberg

a. d. D.

Siegen, 4. Dezember 2015

- 1) Antrag auf Änderung des Regionalplanes Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – Aufnahme des Bereiches Martinshardt II
- 2) Antrag auf Änderung des Regionalplanes Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) – Rücknahme des Bereiches Faule Birke

Sehr geehrte Frau Regierungspräsidentin,

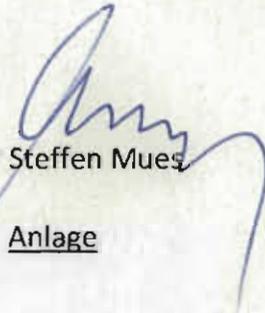
die in den letzten Jahren durchgeführten Untersuchungen und Planungen im Bereich der Fläche Faule Birke haben gezeigt, dass eine wirtschaftliche Entwicklung unter Beachtung aller naturschutzrechtlicher Belange nicht möglich ist. Um den Flächenbedarf der Stadt Siegen an Gewerbe- und Industrieflächen dennoch decken zu können, ist die Ausweisung weiterer Gebiete dringend notwendig. Dies soll durch einen Tausch der bis dato festgesetzten Fläche Faule Birke mit der Fläche Martinshardt II im Regionalplan geschehen. Die Zurücknahme und die formale Umwandlung in Freiraum/Waldbereich der Fläche Faule Birke soll die Aufnahme der Fläche Martinshardt II als GIB im Regionalplan ermöglichen.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Siegen hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Verwaltung beauftragt, das Regionalplanverfahren für die Fläche Martinshardt II (Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Martinshardt) zu beantragen und für die Änderung des Regionalplanes einen Tausch der Flächen Faule Birke und Martinshardt II gegenüber der Bezirksregierung Arnsberg vorzuschlagen.

Nach Abschluss der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Gebiet Martinshardt II beantrage ich hiermit für die Universitätsstadt Siegen die Änderung des Regionalplanes, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) und bitte um die Einleitung der förmlichen Verfahren zur Ausweisung dringend benötigter Industrie- und Gewerbeflächen im Oberzentrum Siegen. Die Änderung bezieht sich sowohl auf die Rücknahme der Fläche Faule Birke sowie auf die Aufnahme der Fläche Martinshardt II.

Beigefügt erhalten Sie eine Anlage zum Antrag auf Änderung des Regionalplanes, in dem der Sachverhalt aus Sicht der Stadt Siegen ausführlich dargestellt ist.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Mues

Anlage



**Universitätsstadt Siegen**

## **ANLAGE**

**Antrag auf Änderung des Regionalplanes  
Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe)**



## INHALTSÜBERSICHT

1. Gewerbeflächenbedarf der Stadt Siegen
2. Bisher umgesetzte Flächenentwicklungen
  - 2.1 Oberes Leimbachtal/Martinshardt I
3. Anstrengungen zur Gewerbeflächenentwicklung
  - 3.1 Oberschelden/Seelbach
  - 3.2 Faule Birke
    - 3.2.1 Vorkommen der Bechsteinfledermaus
    - 3.2.2 Entwässerung und Erhalt der festgestellten Quellen  
im Plangebiet
    - 3.2.3 Ausschluss des Gebietes Faule Birke
  - 3.3 Eisernhardt
  - 3.4 Martinshardt II
  - 3.5 Alternative Standortuntersuchungen im Bereich des Offen-  
landes
  - 3.6 Interkommunale Gewerbegebiete
4. Avisiertes Vorgehen
  - 4.1 Gegenüberstellung der zu tauschenden Flächen
  - 4.2 Flächenverlust von Brutto zu Netto
  - 4.3 Inanspruchnahme von Waldflächen
5. Zusammenfassung

## 1. Gewerbeflächenbedarf der Stadt Siegen

Im aktuellen Regionalplan (Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen vom 20.11.2007) ist ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen von 156 ha für die Universitätsstadt Siegen bis zum Jahr 2020 festgesetzt. Nach Abzug der bauleitplanerisch gesicherten Flächen (FNP-Reserven, laut Regionalplan) von 36 ha, ergibt sich so ein Erweiterungsbedarf von 120 ha.

Die Bezirksregierung schreibt den erforderlichen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen regelmäßig fort, indem sie diesen mithilfe der GIF-PRO-Methode errechnet. Die Bedarfsermittlung wird momentan durchgeführt. Dies geschieht aufbauend auf dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung, welches ausgehend vom städtischen Gewerbeflächenkataster regelmäßig aktualisiert wird.

Im städtischen Gewerbeflächenkataster werden alle gewerblich und industriell genutzten und nutzbaren Flächen nachgehalten. Hieraus lässt sich ableiten, dass momentan (Stand Oktober 2015) lediglich 8,10 ha sofort verfügbar sind. Auch die dauerhafte Nachfrage nach geeigneten (Erweiterungs-)Flächen und die Abwanderung von Unternehmen machen den Bedarf für einen weiteren Ausbau von Gewerbeflächen deutlich. Sofern keine geeigneten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt werden, muss mit weiteren Standortverlagerungen ins Umland, insbesondere Hessen und Rheinland-Pfalz, gerechnet werden.

Die nachfolgenden Tabellen (Seite 4) zeigen Beispiele von Unternehmen, die in den letzten Jahren ihren Standort komplett bzw. teilweise ins Umland verlagert haben. Diese Tabellen sind nicht abschließend, sondern vermitteln lediglich einen ersten Überblick.

Aktuell musste beispielsweise ein Neuansiedlungswunsch eines Hightech-Unternehmens aus Rheinland-Pfalz mit aktuell 600 Mitarbeitern und Wachstumstendenzen bis 1.000 Mitarbeiter und einem Flächenbedarf von 10 ha aufgrund mangelnder Flächen abgewiesen werden.

Aufgrund der Topographie und den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Siegener Stadtgebiet ist eine Umsetzung der oben genannten Zielwerte schwierig. Es bestehen kaum größere Freiflächen ohne Böschungs- und Hangareale. Mit einem Waldanteil von 51,9% verfügt die Stadt Siegen zudem kaum über Offenlandbereiche bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zur Sicherung der oberzentralen Funktion ist die Stadt Siegen darauf angewiesen, trotz dieser restriktiven Voraussetzungen, die Zielwerte zu realisieren und geeignete Flächen für die Ansiedlung neuer Unternehmen bzw. die Herstellung von Expansionsflächen für bereits ansässige Firmen zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen Oberschelden/Seelbach, Eisernhardt, Faule Birke und Oberes Leimbachtal/Martinshardt sind im aktuellen Regionalplan als GIB aufgeführt. Zur Realisierung der Zielwerte wurden die genannten Flächen untersucht und weiterführende Planungen durchgeführt.

## Komplettverlagerungen

Unternehmen	Bemerkung
ATESI Elektrotechnik Mitarbeiter: bis 250 Umsatz: ca. 10 Mio. Euro	Standortverlagerung vom Industriegebiet Marienhütte nach Mudersbach (Rheinland-Pfalz)
Vetter Fördertechnik Mitarbeiter: bis 250 Umsatz: ca. 50 Mio. Euro	Über Jahre hinweg wurden nach und nach Unternehmensteile vom Standort Siegtalstraße nach Haiger (Hessen) verlagert, zuletzt die Hauptverwaltung
HC-Cargo Christiansen, KFZ-Teile Mitarbeiter: bis 50	Standortverlagerung von der Eiserntalstraße nach Wilsdorf
Utsch, Werbetechnik Mitarbeiter: bis 50 Umsatz: ca. 3 Mio. Euro	Ehemals Mieter bei Utsch AG Marienhütte, jetzt Standort in Mudersbach/Brachbach (Rheinland-Pfalz)
Stahl, Apparatebau Mitarbeiter: bis 50 Umsatz: ca. 4 Mio. Euro	Aufgabe des Standortes Kaiserschacht und Neuansiedlung im Gewerbegebiet Alte Eisenstraße Freudenberg
Siegmatal, Produktion und Handel von Trapezblechen und Zubehör Mitarbeiter: bis 50	Standortverlagerung von Siegen-Weidenau in das Gewerbegebiet Kalteiche, Haiger (Hessen)
BDG Apparatebau Becker & Gehrmann, Behälter und Apparatebau Mitarbeiter: bis 50	Standortverlagerung von Sohlbach-Buchen in den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz)
Invers, Entwicklung von Carsharing-technologie Mitarbeiter: bis 25	Standortverlagerung von Siegen-Geisweid nach Netphen
Lixfeld, Schweißtechnik Mitarbeiter: bis 50	Standortverlagerung von Siegen-Mitte in die Nachbarkommune Kreuztal

## Teilverlagerungen

Unternehmen	Bemerkung
SolarMetalFlex, Solarthermie Mitarbeiter: bis 50 Angabe für verlagerten Unternehmensbereich Umsatz: ca. 15 Mio. Euro	Weiterhin Sitz im Gewerbegebiet Heidenberg, Unternehmensteile wurden jedoch nach Netphen verlagert
Welke Werbeagentur Mitarbeiter: bis 50 Angabe für verlagerten Unternehmensbereich Umsatz: ca. 5 Mio. Euro	Weiterhin Sitz im Gewerbegebiet Heidenberg, die Welke Akademie wurde jedoch in Freudenberg errichtet

## 2. Bisher umgesetzte Flächenentwicklungen

### 2.1 Oberes Leimbachtal/Martinshardt I

Lediglich die Bestrebungen zur Entwicklung der Flächen Oberes Leimbachtal und Martinshardt I führten bisher zum Erfolg. Auf diesen Flächen konnten die Bauleitplanung, die Erschließungsarbeiten sowie die Ausgleichsmaßnahmen vollständig abgeschlossen werden. Durch die Entwicklung der Gewerbegebiete Oberes Leimbachtal und Martinshardt wurden 26 ha Brutgewerbefläche bereitgestellt. Daraus konnten 16 ha Nettobaufläche entwickelt werden. Davon sind bis auf wenige Restflächen (insgesamt ca. 1,9 ha) alle vermarktet und zahlreiche Unternehmen haben ihren Betrieb aufgenommen. Für eine der Restflächen steht die Stadt Siegen in Verhandlungen mit einem kaufbereiten Interessenten. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über den Vermarktungs- und Realisierungsstand.

Bei der Verkaufsentscheidung der Stadt Siegen spielen nicht nur Kriterien wie Kostendeckung und Gewerbesteuererinnahmen eine Rolle. Hinsichtlich der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung der Gesamtstadt ist es wichtig, einen zukunftsfähigen Branchenmix zu fördern und dadurch einen Beitrag zur Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit des Standortes Siegen leisten zu können. Siegen zeichnet sich durch überwiegend mittelständische, inhaber- und familiengeführte Unternehmen mit internationaler Ausrichtung und hoher regionaler Wertschöpfungstiefe aus. Dies soll auch durch einen gesunden Branchenmix in den neu entwickelten Gewerbegebieten fortgeführt werden.

Da nicht alle Ansiedlungswünsche erfüllt werden können, wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt und vom Rat der Stadt Siegen in seiner Sitzung am 06.04.2011 beschlossen. Anhand der

unten aufgeführten qualitativen und quantitativen Merkmale werden die Unternehmen bewertet. Diese Bewertung ist Grundlage für alle Grundstücksverkäufe:

Qualitative Bewertungsmerkmale:

- Betriebstyp und –klasse (Mittelstand)
- Bedeutung für Wirtschaftsstruktur (Branchen, Wertschöpfung)
- Bedeutung für Unternehmenssicherung
- Bedeutung für Neuansiedlung (Imagegewinn)
- Bedeutung für demographischen Wandel
- Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Siegen
- Lokale Vernetzung (Uni, Forschung, Entwicklung)

Quantitative Bewertungsmerkmale:

- Arbeitsplatzintensität
- Ausbildungsverhalten
- Gewerbesteueraufkommen
- Investitionsvolumen für Ansiedlung
- Wertschöpfungstiefe (Vorprodukte)
- Innovationsgrad (Technologie, Dienstleistung)

Durch diese Vermarktungsstrategie konnten auf den Flächen Oberes Leimbachtal und Martinshardt I mittlerweile Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt werden, darunter marktführende Unternehmen im Bereich KVM-Lösungen, Materialflusssysteme im logistischen Bereich sowie Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Firmen aus den Bereichen Metallbau, IT-/Softwaretechnik und Medientechnik. Neben Standortverlagerungen und Betriebserweiterungen von Bestandsunternehmen, konnte durch Neuansiedlungen die lokalen Wirtschafts- und Branchenstruktur weiterentwickelt werden. Auch bei zukünftigen Entwicklungen soll diese Vermarktungsstrategie Anwendung finden.



Stand der Vermarktung und Umsetzung Oberes Leimbachtal/Martinshardt I

### 3. Anstrengungen zur Gewerbegebietsentwicklung

Auch alle weiteren im Regionalplan gesicherten Flächen wurden in die Planungen zur Ansiedlung von Gewerbe einbezogen und entsprechende Untersuchungen und Planungen auf diesen Flächen durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde ebenfalls die Fläche Martinshardt II (als Erweiterung der bestehenden Fläche Martinshardt I) in die Untersuchungen und Planungen aufgenommen. Diese Fläche ist noch nicht im Regionalplan aufgeführt, soll aber durch die angestrebte Änderung des Regionalplans aufgenommen werden.

Im Folgenden werden die Flächen kurz skizziert und der jeweilige Umsetzungsstand in knapper Form dargestellt.

#### 3.1 Oberschelden/Seelbach

Das Plangebiet Oberschelden/Seelbach liegt räumlich zwischen den beiden Stadtteilen Oberschelden und Seelbach zu beiden Seiten der

Bundesautobahn A 45 auf Höhe der Rastanlage Siegerland Ost. Das Grundeigentum befindet sich im Streubesitz.

Seit Beginn der Planungen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrsanbindung (2003)
- Beschluss zur Änderung des FNP und Beginn des Bebauungsplanverfahren (2005)
- Beauftragung Lärmgutachten (2005)
- Beauftragung Hydrogeologische Untersuchung (2005)
- Verkehrsplanung mit Anbindung an die A 45 (2007)
- Aufstellungsbeschluss für die 76. Änderung des FNP und Bebauungsplan Nr. 356 „Gewerbe- und Industriepark Oberschelden/Seelbach“ (2007)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung TÖB zur Änderung von FNP und B-Plan (01.04.-18.04.2008)



Plangebiet Oberschelden-Seelbach

- Auftragsstellung beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur für den Bau einer Anschlussstelle

Da die Weiterführung der Planungen zeitlich und planerisch an Grundsatzentscheidungen zum sechs-streifigen Ausbau der BAB 45 gekoppelt ist, kann mit einer Bereitstellung von bebaubaren Gewerbegrundstücken erst mittelfristig gerechnet werden.

### 3.2 Faule Birke

Das Untersuchungsgebiet Faule Birke liegt im südöstlichen Stadtgebiet östlich der Leimbachstraße, der Zubringer zur Bundesautobahn A 45. Die günstige Anbindung und die Lage zum Zentrum der Stadt Siegen bieten gute Standortvoraussetzungen. Das Grundeigentum der 33,3 ha großen Fläche verteilt sich auf 70 Eigentümer, wobei ein Großteil der Fläche (21,3 ha) im Besitz der Waldgenossenschaft Eisern ist.

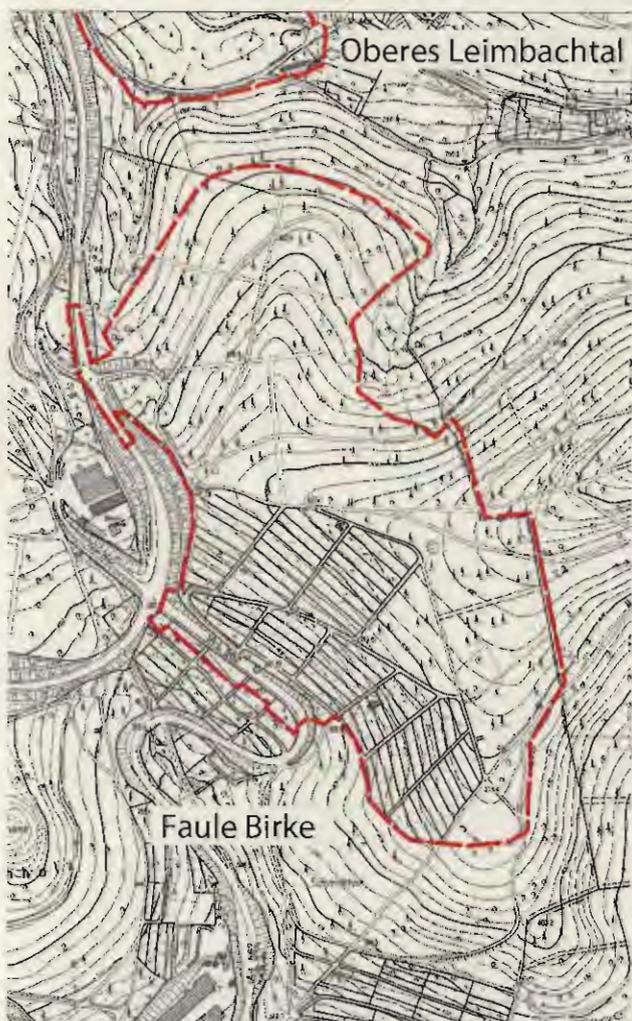
Um die Bauleitplanung als Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche durchzuführen, haben in der Vergangenheit zahlreiche Voruntersuchungen stattgefunden. Im Nachfolgenden sind diese aufgeführt:

- Beschluss zur Änderung des FNP und zum Bauleitplanverfahren (2005)
- Lärmgutachten (2006)
- Gutachten zum Verkehrsaufkommen (2006)
- Änderung FNP und B-Plan-Verfahren: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung TÖB (21.05. – 21.06.2007)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2008) und Vertiefungsuntersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse (2009)
- Baugrunduntersuchung (2009)
- Digitales Geländemodell (2009)
- Hydrogeologische Untersuchung (2010)
- Ergänzendes Verkehrsgutachten (2011)

Im Sommer 2012 wurden die Planungen zur Entwicklung des Gebietes Faule Birke eingestellt. Die Gesamtheit der Untersuchungsergebnisse in Zusammenhang mit den schwierigen Eigentumsverhältnissen führte dazu, dass die Fläche nicht als zukünftiges Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Die ausschlaggebenden Kriterien sind im Folgenden dargestellt.

### 3.2.1 Vorkommen der Bechsteinfledermaus im Plangebiet

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Dezember 2008 mit dem Ergebnis vorgelegt, dass eine Vertiefungsuntersuchung bezüglich der Fledermäuse erforderlich ist. Das Resultat dieser lag im November 2009 vor. Darin wird deutlich, dass im Zuge einer Gewerbegebietsentwicklung eine Beeinträchtigung durch die Beseitigung von Teilbereichen des Jagdhabitats und von Quartie-



Plangebiet Faule Birke

ren der Bechsteinfledermaus nicht ausgeschlossen werden kann. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden aufgeführt. Mit Schreiben vom 26.08.2010 teilt der AK Fledermausschutz des NABU zudem mit, dass im Plangebiet Wochenstuben der Bechsteinfledermaus gefunden wurden. In einer weiteren Untersuchung wird der Verdacht auf das Vorkommen der Bechsteinfledermaus durch den Gutachter bestätigt.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen zeigen, dass die festgestellten Quartiere und Teillebensräume der Bechsteinfledermaus im Zuge der Planungen und der Umsetzung beseitigt werden müssten. Da die Raumnutzung der Bechsteinfledermaus im Plangebiet und insbesondere in der Umgebung nicht bzw. nur wenig bekannt ist, kann nicht beurteilt werden, wie die ökologische Funktion des Lebensraums nach der Realisierung der Planung zu bewerten wäre. Aufgrund der Seltenheit der Bechsteinfledermaus, des allgemein ungünstigen Erhaltungszustandes der Art und dem kleinen Aktionsradius muss grundsätzlich von einer Beeinträchtigung des Vorkommens durch das geplante Vorhaben ausgegangen werden. Somit ist von einer Verletzung der Verbotsvorschriften des §44, Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG auszugehen.

Um zu klären, ob außerhalb des Eingriffsbereiches Flächen vorhanden sind, die möglicherweise als Ausweichlebensräume für den Verlust an Quartieren und Nahrungshabitaten dienen können, ist eine weitergehende Untersuchung im Plangebiet und dessen Umfeld erforderlich. Nur wenn diese Untersuchung zeigt, dass die im Plangebiet festgestellten Quartiere am Rande des Verbreitungsgebietes liegen und dass eine ausreichend große Anzahl von Quartieren im Umfeld anzutreffen sind, könnte nachgewiesen werden, dass trotz baubedingter Verluste keine erheblichen Störungen zu erwarten sind. Die Untersuchung kann jedoch auch zu dem Ergebnis führen, dass sich der Kernbereich des Vorkommens im Plangebiet befindet, was eine nicht zulässige Beeinträchtigung der lokalen Population zur Folge hätte. In einem solchen Fall wäre eine weitere Planung ausgeschlossen.

Für qualifizierte Untersuchungsergebnisse müssen die Tiere mithilfe von Sendern telemetriert werden. Um eine ausreichende Anzahl an Tieren zu besendern, ist voraussichtlich ein Untersuchungszeitraum von zwei Jahren erforderlich. Nach ersten Schätzungen liegen die Untersuchungskosten bei mindestens 100.000€ pro Jahr.

Hinzu kommen entsprechende erforderliche CEF-Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu, das Quartierangebot für die Bechsteinfledermäuse zu vergrößern, um den baubedingten Verlust der Quartiere zu kompensieren. Durch eine ergänzende Untersuchung müsste zudem nachgewiesen werden, dass diese neu geschaffenen Quartiere auch tatsächlich von der Bechsteinfledermaus angenommen werden. Außerdem ist der Strukturreichtum in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet zu erhöhen. Der Gutachter sieht vor, dass 20 Stamm- oder Aststücke mit Baumhöhlen aus dem Plangebiet sowie 20 weitere Fledermauskästen in geeigneten Waldbeständen angebracht werden. Geeignete Waldbestände befinden sich jedoch ausschließlich im Eigentum der Waldgenossenschaft Obersdorf (Gemeindegebiet der Gemeinden Wilnsdorf). Um dauerhaft die Akzeptanz durch die Bechsteinfledermaus zu gewährleisten, müssten die betreffenden Bäume sowie deren nahes Umfeld aus der forstwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Es ist nicht zu erwarten, dass die Waldgenossenschaft Obersdorf zu diesen einschränkenden Maßnahmen bereit ist.

### 3.2.2 Entwässerung und Erhalt der festgestellten Quellen im Plangebiet

Im Gebiet der Faulen Birke befinden sich zudem zahlreiche Quellen und Quellbereiche. Einige der Quellen behindern die weiteren Planungen nur geringfügig, da sie am Rand bzw. außerhalb des Plangebietes liegen. Die im Norden des Plangebietes existierenden Quellen des Leimbaches sowie das Quellgebiet um den Leimbachstollen beeinträchtigen die Planungen hingegen deutlich. Die Quellen sind laut Gutachten in einem

Radius von 50 m von Aufschüttungen oder Abgrabungen freizuhalten. Dies führt dazu, dass der Flächenzuschnitt verändert und die Fläche deutlich reduziert werden müsste. Darüber hinaus wäre die Erarbeitung eines Niederschlags-/Abflussmodells erforderlich. Dies soll unter Berücksichtigung der geologischen Bedingungen (zusätzlich ist hier ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen) Vorschläge zur Beseitigung des anfallenden Wassers im Gewerbegebiet aufzeigen. Dabei wäre zu beachten, dass der Wasserhaushalt der umgebenden Quellbereiche sichergestellt wird.

### 3.2.3 Ausschluss des Gebietes Faule Birke

Die Diskussion zur Fortführung der Planungen wurde in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Stadthallen und Liegenschaften sowie in den Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Siegen getragen. Aufgrund der nachfolgend genannten Fakten wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Planungen für den Bereich Faule Birke nicht weiter zu verfolgen:

- Das Vorkommen der Bechsteinfledermaus ist gutachterlich nachgewiesen.
- Es ist mindestens ein Untersuchungszeitraum von zwei Jahren erforderlich, um nachzuweisen, ob mögliche Ausweichlebensräume für die Bechsteinfledermaus vorhanden sind. Die Untersuchungskosten belaufen sich auf mindestens 100.000€ pro Jahr.
- CEF-Maßnahmen sind ausschließlich auf dem Gebiet der Waldgenossenschaft Obersdorf (Gemeinde Wilnsdorf) möglich. Eine Zustimmung zur Anbringung der erforderlichen Fledermauskästen ist angesichts der Haltung der Waldgenossenschaft zu dem Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Die Untersuchungen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen bieten keine Erfolgsgarantie für eine weitere Entwicklung. Durch die weiteren Kosten nimmt die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung stark ab.
- Die Erstellung eines aufwendigen und kostenintensiven Niederschlags-/Abflussmodells wäre erforderlich.
- Die vorhandenen Quellen des Leimbaches

dürfen nicht überbaut werden. Dadurch reduziert sich die Fläche auf 9,5 ha.

- Hinzukommen komplizierte eigentumsrechtliche Fragen sowie zahlreiche Anregungen der Öffentlichkeit und Bedenken, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung artikuliert wurden.

### 3.3 Eisernhardt

Das Plangebiet Eisernhardt liegt, wie der Bereich Faule Birke, im südöstlichen Stadtgebiet, jedoch westlich der Leimbachstraße. Das Grundeigentum liegt zum überwiegenden Teil bei der Waldgenossenschaft Eisern.

Die Planungen zum Bereich Eisernhardt wurden parallel zu den Untersuchungen im Gebiet Faule Birke begonnen.

- Beschluss zur Änderung des FNP und zum Bauleitplanverfahren (2005)
- Lärmgutachten (2006)
- Gutachten zum Verkehrsaufkommen (2006)
- Änderung FNP und B-Plan-Verfahren: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung TÖB (21.05. – 21.06.2007)

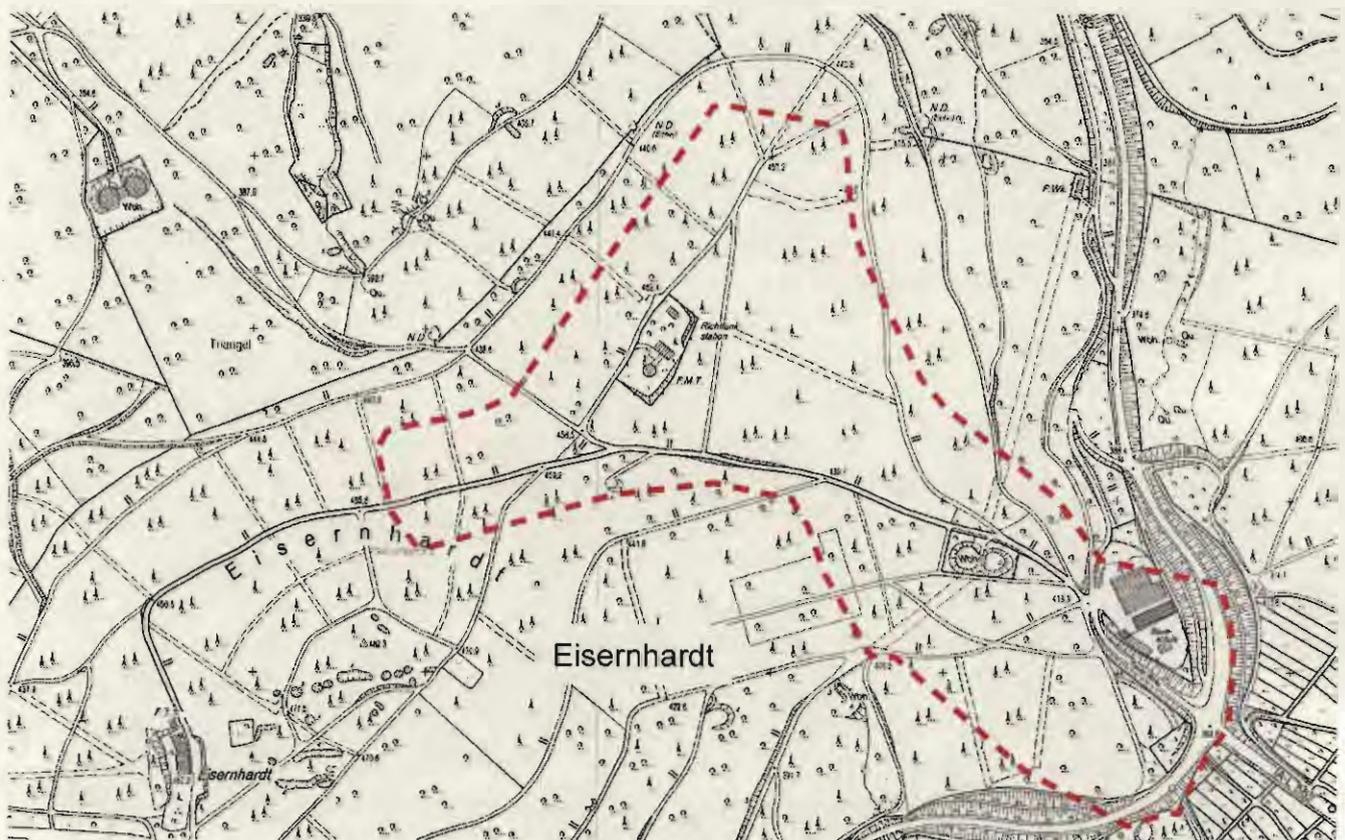
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2008)
- Baugrunduntersuchung (2010)
- Ergänzendes Verkehrsgutachten (2011)
- Horchboxuntersuchung zum Vorkommen der Bechsteinfledermaus (2013)

Die weiterführende Untersuchung zur Bechsteinfledermaus (Horchboxuntersuchung) erbrachte den Nachweis, dass die Fledermausart auch in diesem Bereich anzutreffen ist.

Das Vorkommen der Bechsteinfledermaus sowie die mangelnde Bereitschaft des Eigentümers zur Veräußerung der Flächen lassen die Planungen momentan ruhen. Eine kurzfristige und zügige Entwicklung als Gewerbegebiet ist vorerst nicht absehbar. Die Umsetzung des Gebietes wird als langfristige Perspektive gesehen.

### 3.4 Martinshardt II

Da mit den vorher genannten Flächen alle im Regionalplan ausgewiesenen Gebiete ausgeschöpft sind, wurden weitere Möglichkeiten zur Erweiterung der Gewerbe- und Industriestandorte im Siegener Stadtgebiet gesucht. Um Agglomerationen fortzuführen und den Flächenverbrauch



Plangebiet Eisernhardt

möglichst gering zu halten, sehen die aktuellen Planungen die Erweiterung der mittlerweile fast vollständig veräußerten Fläche Martinshardt I um 25,8 ha vor. Dazu soll die bestehende Erschließung genutzt und Richtung Süden weitergeführt werden.

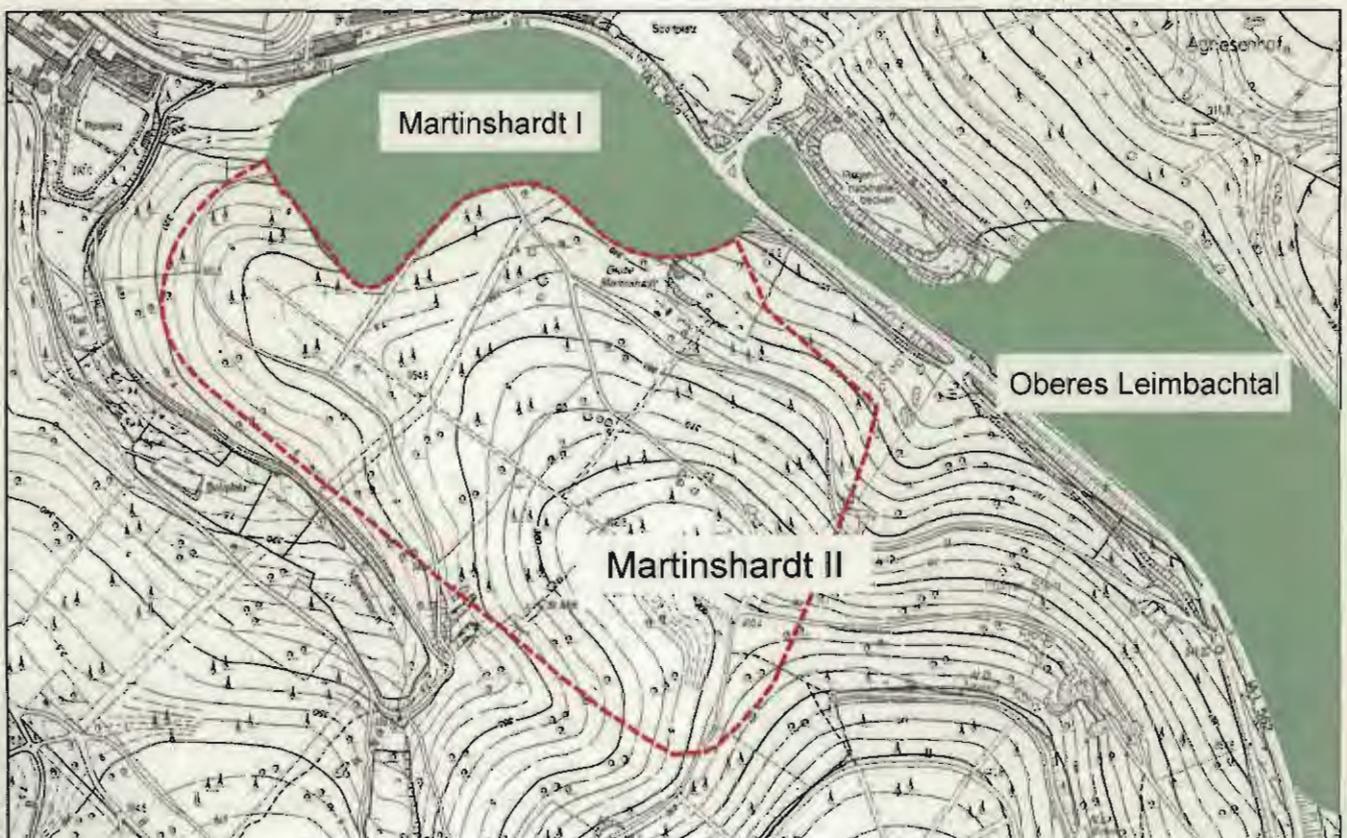
Die Erfahrungen bei der Entwicklung zum Gebiet Faule Birke und die räumliche Nähe der beiden Flächen zueinander, haben dazu geführt, dass bereits ein artenschutzrechtliches Gutachten (Betrachtung von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen) sowie vertiefende Untersuchungen zur Bechsteinfledermaus durchgeführt wurden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zur Bechsteinfledermaus lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Rahmen der Fang- und Telemetrie-Untersuchungen wurde eine neue, individuenstarke Wochenstubenkolonie nördlich des Plangebietes entdeckt. Da 2015 parallel Monitoring-Untersuchungen zur bekannten Kolonie im Bereich Faule Birke durchgeführt wurden, konnte ausgeschlossen werden, dass es sich dabei um

dieselbe Kolonie handelt. Alle nachgewiesenen Quartiere (insb. Wochenstuben) befinden sich nördlich des Plangebietes, jenseits der Leimbachstraße. Im Bereich des Plangebietes Martinshardt II überschneiden sich die Nahrungshabitate beider Bechsteinfledermaus-Kolonien (Leimbach und Faule Birke). Das Untersuchungsgebiet wird wenigstens teilweise von einzelnen Tieren beider Kolonien zur Jagd genutzt. Durch das Planvorhaben entstehen somit Konflikte für beide Bechsteinfledermaus-Kolonien, da durch das Vorhaben Jagdlebensraum zerstört wird. Die Quartiere beider Wochenstubenkolonien befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind somit nicht betroffen.

Anders als im Falle der Planung des Gewerbegebietes Faule Birke sind von dem geplanten Gewerbegebiet Martinshardt II die sensibelsten Habitate der Bechsteinfledermaus-Kolonien (Quartiere und unmittelbare Umgebung) nicht betroffen. Um den Verlust von Teilen des Jagdhabitats aufzufangen, ist geplant, im Umfeld der Wochenstubenquartiere Waldparzellen strukturell aufzuwerten, um das Nahrungsangebot für



Plangebiet Martinshardt II

die Bechsteinfledermaus zu verbessern. Hierzu wird eine detaillierte Maßnahmenplanung erarbeitet, die Aussagen zu Art und Umfang der Maßnahme sowie zur Lage der Maßnahmenflächen treffen.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass durch die Durchführung entsprechender Ersatzmaßnahmen, das Vorhaben ohne Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände umgesetzt werden könnte.

### 3.5 Alternative Standortuntersuchungen im Bereich des Offenlandes

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen sieht vor, dass Wald erst dann für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden darf, wenn die Nutzung nicht außerhalb des Waldes realisiert werden kann. Aus diesem Grund wurde nach alternativen Standorten im Offenlandbereich gesucht.

Mit einem Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil von 32,2% und mit einem Waldanteil von 51,9% bleiben lediglich 14,5% (1.690 ha) des Stadtgebietes, die als Offenlandbereich ausgewiesen sind. Weite Bereiche des Offenlandes unterliegen einem besonderen Schutz, da diese Flächen mit ihren Gewässern, Gehölzflächen, Sumpfbereichen, Feuchtwiesen oder nährstoffarmen Hang- und Kuppenlagen ökologisch sehr wertvoll sind. Außerdem dienen sie als Nahrungs- und Jagdlebensraum streng geschützter Greifvogelarten (Rotmilan) und sind Lebensraum gefährdeter und im Bestand zurückgehender Offenlandarten (Feldlerche, Feldschwirl, Braunkehlchen, Neuntöter, Wiesenpieper und Wachtelkönig). Im Offenlandbereich befinden sich zudem die Naturschutzgebiete Standortübungsplatz Trupbach, Breitenbachtal und Langenbachtal sowie geschützte Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützte Biotope (insbesondere feuchte Talauen).

Aus klimaökologischer Sicht übernehmen Offenlandbereiche in Siegen besonders wichtige Funktionen für das Stadtklima. Nach dem Klimagutachten der Stadt Siegen kommt den Offenlandbereichen im Umfeld der Siedlungsflächen

eine große klimaökologische Ausgleichsfunktion als Kaltluftentstehungs- und -sammelflächen zu. Insbesondere im Hinblick auf extreme Hitzeperioden stellen Frisch- und Kaltluftflächen wichtige Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Offenlandbereiche befinden sich zudem zu einem Großteil in unmittelbarer Nähe zu den ländlichen Stadtteilen der Stadt Siegen und werden so sehr intensiv von der lokalen Bevölkerung zur Naherholung genutzt. Ziel ist es, den ländlichen Charakter der Stadtteile zu bewahren und nicht durch großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu überprägen. Aufgrund der geomorphologischen Verhältnisse ist eine ackerbauliche Nutzung nur auf einem geringen Teil der Freiflächen möglich. Viele der landwirtschaftlichen Flächen können nur extensiv genutzt werden. Jeder weiterer Verlust würde die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe gefährden.

Die aufgeführten Argumente zeigen, dass die Offenlandbereiche nicht nur von der Bevölkerung intensiv zur Naherholung genutzt werden. Sie stellen speziell für die Umwelt sowie den Naturschutz wichtige, erhaltenswerte Flächen dar.

Bereits im Jahr 2002 wurden im Rahmen der 21. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) weitergehende Untersuchungen durchgeführt und alternative Gewerbe- und Industriestandorte auf deren Eignung geprüft. Mithilfe der nachfolgenden Kriterien wurden die potenziellen Flächen bewertet:

- Höhe der Herstellungskosten
- Größe der Bruttoflächen in Bezug auf den Gesamtbedarf der Stadt Siegen
- Lagegunst im Hinblick auf die äußere Erschließung
- Die durch die Maßnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der ökologischen Erstbewertung
- Lagegunst im Hinblick auf die Vermarktung der Gewerbegrundstücke
- Voraussichtliche Verfügbarkeit der Flächen

Aus dieser Bewertung sind die Flächen Faule Birke, Eisernhardt, Oberes Leimbachtal sowie

Oberschelden/Seelbach hervorgegangen. Geeignete Offenlandbereiche für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe konnten bereits damals nicht ermittelt werden.

Um der Forderung des Landesentwicklungsplanes zum Schutz des Waldes gerecht zu werden, wurde eine erneute stadtweite Analyse durchgeführt. Es wird deutlich, dass lediglich fünf Bereiche im Stadtgebiet Offenland mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 20 ha aufweisen. Es wurden nur Offenlandbereiche ab einer Größe von 20 ha betrachtet, da erst ab dieser Größe aufgrund der Topographie ein sinnvolles Brutto-Netto-Verhältnis erreicht und somit die realistische Erschließung des Gebietes ermöglicht werden kann.

Eine nähere Betrachtung der Bereiche erfolgte anhand der folgenden Kriterien:

- Nähe und Lage zu Wohngebieten (Immissionsschutz)
- Erschließung und Anbindung an überregionale Straßen
- Naturschutzgebiete und Schutzbereiche (insb. Gewässer, Quellbereiche)
- Flächenzuschnitt

Der nachstehende Kasten führt die Ergebnisse der Bewertung der fünf Bereiche auf. Die Karte im Anhang zeigt die räumliche Lage der Bereiche. Es wird deutlich, dass keine der Flächen für die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes geeignet ist.

## Bewertung

### 1. Meiswinkel, Buchen, Sohlbach, Langenholdinghausen

Die Offenlandbereiche in den Stadtteilen Meiswinkel, Buchen, Sohlbach und Langenholdinghausen schließen direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Eine Erschließung ist hier nur durch die bestehenden Wohnbereiche möglich. Auch die Entfernung zu überregionalen Straßen (HTS und Autobahn) ist sehr groß. Zum Teil sind zudem die Flächen extrem ungünstig geschnitten, so dass zwar eine Gesamtgröße von mindestens 20 ha erreicht wird, diese aber in Form langgezogener Streifen mit einer geringen Breite vorliegen. Häufig befinden sich auf diesen langgezogenen Flächen zudem Bachauen, die einem besonderen Schutz unterliegen.

### 2. Obersetzen, Niedersetzen

Auch in Setzen befinden sich die Offenlandbereiche in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung und auch die Erschließung müsste hier durch die Wohngebiete erfolgen. Am westlichen Rand von Niedersetzen, gegenüber der Flächen von Umspannwerk und Stahlwerk, befindet sich ein kleiner Bereich, der (ohne eine vertiefte Prüfung) für eine Gewerbebeerweiterung in Frage kommen könnte. Jedoch ist die Fläche mit 5 ha (Bruttofläche) zu klein, um den Flächenbedarf der Stadt Siegen zu decken.

### 3. Volnsberg, Breitenbach, Feuersbach

Im Bereich dieser Offenlandbereiche befinden sich laut Landschaftsplan mehrere geschützte Landschaftsbereiche sowie das Naturschutzgebiet Breitenbachtal. Große Teile der Fläche (Flächenzuschnitt meist sehr lang und schmal) befinden sich zudem im Bereich der Talauen und unterliegen somit einem besonderen Schutz. Die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung sowie die Erschließung (bis zur HTS sind es etwa 10 km, durch das Stadtgebiet) sprechen gegen eine Inanspruchnahme der Flächen für Gewerbebebauung.

### 4. Seelbach, Trupbach

In diesem Bereich befinden sich zwei Flächen. Die Fläche, die näher am Stadtteil Seelbach liegt, ist neben der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet auch aufgrund des Flächenzuschnittes nicht ge-

eignet. Auch die Erschließung wäre durch das Wohngebiet zu führen. Die andere Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung des Stadtteils Trupbach. Aufgrund des Straßenzustandes (insb. die Breite der Straßen in der Ortsmitte Trupbachs) sowie die Nähe zu schutzwürdigen Bereichen (FFH-Gebiet Trupbacher Heide, Bachaue Dreisbach mit Quellgebiet) und zur Wohnbebauung ist eine Inanspruchnahme der Fläche als Gewerbegebiet auszuschließen.

### 5. Oberschelden

Der nördliche Bereich dieser Fläche in Oberschelden befindet sich schon in den Planungen zum Gewerbegebiet Oberschelden/Seelbach. Der restliche Teil reicht sehr nah an das Wohngebiet heran. Außerdem befinden sich auf der Fläche mehrere Quellen und Bachläufe, die eine besondere Schutzwürdigkeit aufweisen. Der südliche Bereich ist zudem als geschützter Landschaftsbereich im Landschaftsplan aufgeführt.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Siegen vom 06.04.2005 werden die Planungen für den Bereich Lurzenbach eingestellt. Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung hat dieser Bereich einen besonderen Stellenwert für die Naherholung.

### 3.6 Interkommunale Gewerbegebiete

Die Stadt Siegen steht immer wieder mit ihren Nachbarkommunen im Kontakt, um in interkommunaler Zusammenarbeit Gewerbegebiete auszuweisen. Bisher sind die Versuche jedoch gescheitert. In den benachbarten Kommunen stehen ebenso wie in der Stadt Siegen keine bzw. nur sehr begrenzt GIB-Flächen zur Verfügung. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sind zur Deckung der Bedarfe der jeweiligen Gemeinden erforderlich. Der aktuelle Bedarf der Stadt Siegen lässt sich nicht (auch nicht teilweise) in interkommunaler Zusammenarbeit decken, ohne für diese Gemeinden wiederum neue Bedarfe zu erzeugen.

## 4. Avisiertes Vorgehen

Die Nichteignung des Gebietes Faule Birke und die oben beschriebenen Restriktionen stehen einer zügigen und kurzfristigen Entwicklung dringend notwendiger Gewerbeflächen in der Stadt Siegen entgegen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse (Artenschutz und Quellgebiete) muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Planungen gar nicht realisiert werden können. Somit fehlen Flächen, um den prognostizierten Bedarf an Gewerbeflächen zu decken. Da der ermittelte Bedarf nicht im Bestand gedeckt werden kann, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete notwendig. Nur so können Abwanderungen von Unternehmen ins Umland (auch Hessen und Rheinland-Pfalz) vermieden werden. Die Planungen sehen daher die zügige Entwicklung der Fläche

Martinshardt II vor. Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche (Waldgenossenschaft Leimbacher Hauberg) lassen erwarten, dass auch eine tatsächliche Verfügbarkeit gewährleistet ist.

Auf dieser Grundlage strebt die Stadt Siegen die Regionalplanänderung an. Der kommunale Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Verwaltung beauftragt, die Regionalplanänderung für die Fläche Martinshardt II zu beantragen. Diese Änderung beinhaltet einen Flächentausch, bei dem der GIB Faule Birke zurückgenommen und formal wieder in Freiraum/Waldbereich umgewandelt werden soll. Im Gegenzug soll die Fläche Martinshardt II im Regionalplan als GIB ausgewiesen werden.

### 4.1 Gegenüberstellung der zu tauschenden Flächen

	Faule Birke	Martinshardt II
Gesamtfläche	33,3 ha	25,8 ha
Nettobaufläche	22,4 ha	14,1 ha
Eigentümerverhältnis	70 Eigentümer, davon ein Großteil im Besitz der Waldgenossenschaft Eisern	1 Eigentümer, Waldgenossenschaft Leimbacher Hauberg
Anbindung	Direkte Anbindung an Leimbachstraße (Zubringer zur A 45)	Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet Martinshardt an die Leimbachstraße (Zubringer zur A 45)
Bestand, Wertigkeit	Im südlichen Bereich Offenland, ansonsten Waldbestand, Forstbestand mit hoher ökologischer und forstlicher Wertigkeit	Ausschließlich Waldbestand, Forstbestand mit geringerer ökologischer und forstlicher Wertigkeit
Natur- und Artenschutz	Quartiere (Wochenstuben) der Bechsteinfledermaus vorhanden (Eingriff als Verbotstatbestand) Quellgebiet Leimbach	Jagdhabitat der Bechsteinfledermaus (entsprechende Ausgleichsmaßnahmen möglich)

Dieser Tausch würde bereits funktionierende Infrastrukturen nutzen und somit Synergieeffekte schaffen. Die Erschließung des Gebietes Martinshardt II erfolgt über die bereits bestehende Erschließung des Gebietes Martinshardt. Zudem sprechen auch die Eigentumsverhältnisse für

eine zügige Umsetzung. Das Grundeigentum der Fläche befindet sich ausschließlich bei der Waldgenossenschaft Leimbacher Hauberg, welche sich bisher verkaufsbereit gezeigt hat. Auch die bisher durchgeführten Untersuchungen zum Artenschutz (inklusive der Vertiefungsuntersu-

chung zur Bechsteinfledermaus) haben gezeigt, dass mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen die Fläche für Gewerbe in Anspruch genommen werden kann.

#### **4.2 Flächenverlust von Brutto zu Netto**

Aufgrund der Topographie ist der Flächenverlust von der Gesamtfläche zur Nettobaufläche zum Teil erheblich. Eine Studie der IHK Siegen geht auf diese Problematik ein und stellt heraus, dass lediglich etwa die Hälfte der ausgewiesenen gewerblichen Bruttobauflächen tatsächlich einer konkreten Nutzung zugeführt werden können. Die Stadt Siegen ist darauf bedacht, bei ihren Planungen möglichst ein gutes Brutto-Netto-Verhältnis zu erreichen, um das Kosten-Nutzen-Verhältnis soweit es geht zu optimieren. Im Fall Martinshardt II sehen die ersten Vorplanungen eine mehrstufige Terrassierung der Fläche vor. Auch die Böschungsfächen sollen wie schon bei der Entwicklung der Flächen Oberes Leimbachtal und Martinshardt I mit einer hohen ökologischen Wertigkeit gestaltet werden.

#### **4.3 Inanspruchnahme von Waldflächen**

Durch die Entwicklung des Gebietes Martinshardt II werden ausschließlich Waldflächen in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da

keine bzw. nur sehr kleine Offenlandbereiche vorhanden sind. Im Gegensatz zum Wald (51,9%) sind nur 12,9% des Stadtgebietes landwirtschaftlich genutzt. Weitere 1,6% sind laut städtischem Kataster als Erholungsfläche ausgewiesen. Um die Vielfältigkeit von Natur und Landschaft zu erhalten und ansässigen Landwirten die wirtschaftliche Grundlage nicht zu entziehen, müssen auch solche Flächen erhalten bleiben. Diese Gründe sprachen auch für den Ratsbeschluss vom 06.04.2005. Daraufhin wurde der Flächenzuschnitt des Plangebietes Oberschelden/Seelbach geändert und der Bereich Lurzenbach aus den Planungen herausgenommen.

Erste Einschätzungen des regionalen Forstamtes sehen die Forstbestände im Bereich Martinshardt II jedoch ökologisch und forstlich als weniger hochwertig an als die im Bereich der Tauschfläche Faule Birke. So ist eine Entwicklung und Inanspruchnahme der Fläche Martinshardt trotz bestehender Bedenken der Fläche Faule Birke vorzuziehen. Die Forstbestände der Martinshardt weisen hauptsächlich Fichtenbestände auf. Mit 38% stellen Fichten die am häufigsten vorkommende Baumart im Stadtgebiet dar. Diese haben im Vergleich zu den Grünlandbereichen eine deutlich geringere Biototypen-Wertigkeit.

## 5. Zusammenfassung

Die in den letzten Jahren durchgeführten Planungen und Untersuchungen im Bereich der Fläche Faule Birke haben gezeigt, dass eine wirtschaftliche Entwicklung unter Beachtung aller naturschutzrechtlicher Belange nicht möglich ist. Insbesondere das im Grundwassereinzugsbereich des Leimbachs liegende nördliche Plangebiet ist durch die einschränkenden Parameter Artenschutz und Quellen nicht wirtschaftlich zu erschließen. Auch auf den anderen Flächen stehen die oben beschriebenen Restriktionen einer kurzfristigen und wirtschaftlich verträglichen Entwicklung entgegen.

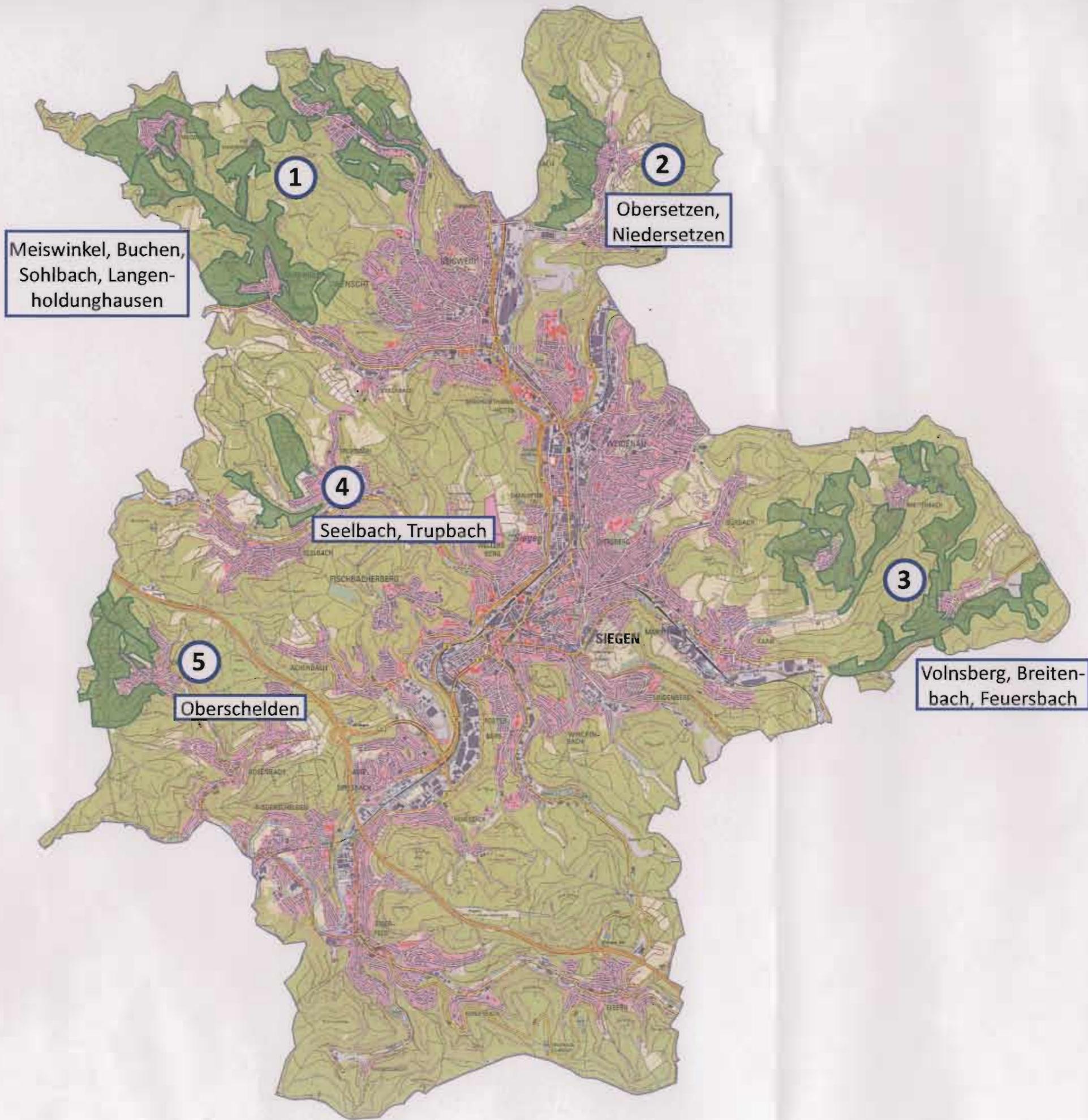
Um den Flächenbedarf der Stadt Siegen dennoch decken zu können, ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen dringend notwendig. Dies soll durch einen Tausch der bis dato festgesetzten Fläche Faule Birke mit der Fläche Martinshardt II im Regionalplan geschehen. Die Zurücknahme und die formale Umwandlung in Freiraum/Waldbereich der Fläche Faule Birke soll die Aufnahme der Fläche Martinshardt II als GIB im Regionalplan ermöglichen.

Mit Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Gebiet Martinshardt II soll nun das formale Verfahren zur Änderung des Regionalplans (Scoping-Verfahren) beginnen.



**Herausgeber:**  
Universitätsstadt Siegen  
Der Bürgermeister

Abteilung 1/1 Stadtentwicklung  
Weidenauer Straße 211 - 213  
57076 Siegen



Meiswinkel, Buchen,  
Sohlbach, Langen-  
holdunghausen

Obersetzen,  
Niedersetzen

Seelbach, Trupbach

Oberschelden

Volnsberg, Breiten-  
bach, Feuersbach

**Offenlandbereiche laut FNP > 20 ha**

Stadt Siegen  
FB 1/1 (Stadtentwicklung)

Stand: Dezember 2015

ohne Maßstab