

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 26.02.2024

Drucksache Nr.: **24/0066**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

16.04.2024

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

Rat

18.04.2024

öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Bebauungsplan Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark,, Teilbereich A;
1. Beschluss über die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen;
2. Beschluss über die Durchführung und Sicherung der CEF-Maßnahmen;
3. Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen
 - der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie
 - der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben wurden,nach eingehender Prüfung, entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung auf den folgenden städtischen Flächen
 - Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teil des Flurstücks 617 (CEF 1),
 - Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teil des Flurstücks 617, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Teile der Flurstücke 7298 u. 7305 (CEF 2),
 - Gemarkung Obermenden, Flur 2, Flurstück 621 und Teil des Flurstücks 619 (CEF 3),

- Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teil des Flurstücks 619 (CEF 4),
- Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teile der Flurstücke 19, 500, 502, 504, 506, 508 (CEF 5),
- Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teil des Flurstücks 524 (CEF 6),
- Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Flurstücke 6153, 6144, 6138, 6131 (CEF 7),
- Gemarkung Obermenden, Flur 12, Flurstück 64, Teile der Flurstücke 82, 68 (CEF 8),
- Gemarkung Obermenden, Flur 2, Teil des Flurstücks 502 (CEF 9),
- Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, Flurstücke 6817, 6820, 6823 (CEF 10), durchzuführen und dauerhaft zu sichern.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ Teilbereich A für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 2 und Flur 3 und den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Arnold Janssen Straße/Siegstraße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises und des Landschaftsverbandes einschließlich der im Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der GO NRW als Satzung sowie die gemäß § 2a BauGB beigefügte Begründung einschließlich des Umweltberichtes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ geschaffen. Das Sondergebiet soll Gebäude, Einrichtungen und Anlagen von entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen sowie Einrichtungen und Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich aufnehmen. Aus diesem Grund sind Forschungseinrichtungen, Institutsgebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu entwicklungs-, wissenschafts-, und forschungsorientierten Unternehmen und Einrichtungen innerhalb des Sondergebietes allgemein zulässig. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren 112, Teil A durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 30.08.2021 bis 20.09.2021 (einschließlich) durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2021 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB informiert.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde darauf verzichtet, die bereits in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die hierzu beschlossenen Stellungnahmen der Verwaltung in dieser Sitzungsvorlage erneut explizit zu behandeln. Es wird auf die Sitzungsvorlage zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vom 22.08.2023 (Drucksache-Nr.: 23/0287) sowie auf die diesbezügliche Beschlussfassung

in der Sitzung des Rates vom 06.09.2023 verwiesen.

Alle im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die hierzu entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sind den Anlagen 9 und 10 dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 06.09.2023 die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 25.09.2023 bis 08.11.2023 (einschließlich) statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Mail vom 18.09.2023 über die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB informiert. Zeitgleich wurde die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit 3 Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 112 beziehen. Die Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung werden in der Sitzungsvorlage (Drucksache-Nr.: 24/0065) behandelt. In den Schreiben zum Bebauungsplanverfahren werden im Wesentlichen Bedenken zu den CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) und deren Standorte geäußert.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB insgesamt 20 Stellungnahmen ein.

Davon wurden von 9 Behörden keine Bedenken zur Planung geäußert. 10 Stellungnahmen enthalten Hinweise, die zum Teil im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Teilweise beziehen sich diese Hinweise auf sich dem Bebauungsplanverfahren anschließende Fachplanungen oder künftige Baugenehmigungsverfahren und können somit nicht auf Bebauungsplanebene berücksichtigt werden. Bedenken wurden von der Kreisbauernschaft Bonn/Rhein-Sieg e.V. geäußert. Diese Bedenken beziehen sich auf den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zu Gunsten von Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan. Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge der Verwaltung zu den einzelnen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind der Anlage 7 dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Da im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) das Auslösen von Verbotstatbeständen durch die Planung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine vertiefende Untersuchung im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) vorgenommen. In der ASP II wurde eine Erfassung der Avifauna, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Der Untersuchungsraum der ASP II umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes zuzüglich eines Bereiches in einem Radius von ca. 500 m um das Plangebiet. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurden die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgegeben:

- CEF 1: Anlage von Blühflächen (innerhalb des Plangebiets, Norden)
- CEF 2: Anlage von Gebüsch und Blühfläche (innerhalb des Plangebiets, Südosten)
- CEF 3: Ernteverzicht (außerhalb des Plangebiets)
- CEF 4: Anlage einer Ackerbrache (außerhalb des Plangebiets)
- CEF 5: Anlage eines Gebüschstreifens, Ackerbrache, extensiver Acker (außerhalb des Plangebiets)
- CEF 6: Anlage eines Gehölzstreifens, Erhalt Blühstreifen (außerhalb des Plangebiets)
- CEF 7: Anlage einer Ackerbrache und/oder Ackerextensivierung (außerhalb des Plangebiets)
- CEF 8: Anlage einer Ackerbrache und/oder Blühfläche (außerhalb des Plangebiets)

- CEF 9: Anlage von Kleingewässern (außerhalb des Plangebiets),
- CEF 10: Künstliche Nistkästen für Bachstelze (außerhalb des Plangebiets).

Ein Übersichtsplan von den CEF-Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes ist der Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen im direkten Umfeld des Eingriffsortes vorgenommen werden. Um die Durchführung dieser Maßnahmen dauerhaft sicherstellen zu können, wurden geeignete städtische Flächen im Umfeld des Plangebietes ausgewählt. Vor der Realisierung von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet müssen die CEF-Maßnahmen umgesetzt sein und die ökologische Funktion nachgewiesen werden. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises. Die Kosten für die Umsetzung dieser Maßnahmen werden auf die künftigen Vorhabenträger unter Berücksichtigung der jeweiligen Größe der Baugrundstücke umgelegt. Damit die Umsetzung der CEF-Maßnahmen frühzeitig beginnen kann, geht die Stadt in Vorleistung. Diese Kosten sind im Haushalt berücksichtigt.

Neben den CEF-Maßnahmen wurden weitere Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Nach dem letzten Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur Klarstellung einige redaktionelle Ergänzungen in den Hinweisen zum Bebauungsplan, sowie in der Begründung, im Umweltbericht, in der ASP II und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgenommen.

So wurde die CEF-8 Fläche für den Kiebitz um ca. 0,4 ha als „worst-case“-Annahme sicherheitshalber vergrößert. Die CEF-Maßnahmenflächen 3, 6, 7, 8 sollen, wenn erforderlich entlang der Wegeflächen eingezäunt werden.

Die CEF-10 Maßnahme wurde zusätzlich aufgenommen, um 3 Nistkästen für die Bachstelze an dem Gebäude im Bereich des Sportplatzes vorzusehen.

Darüber hinaus wurden die Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung (AVM 7) um die Begleitung durch Monitoring und Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen VM1-VM 6 und der CEF-Maßnahmen ergänzt.

Weiterhin wurden die Hinweise zur Wasserschutzgebietsverordnung nachrichtlich ergänzt und ein Hinweis zur Anbaubeschränkungszone entlang der L 143 aufgenommen. Ein Hinweis zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf Grund der fortschreitenden Konkretisierung bei der Objektplanung dahingehend angepasst, dass die unbelasteten Niederschlagswasser von Dachflächen ebenfalls den festgesetzten öffentlichen Flächen zur Abwasserbeseitigung zuzuleiten sind.

Die genannten Anpassungen sind redaktioneller bzw. nachrichtlicher Natur und erfordern keine erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Sie wurden jeweils als Roteintrag vorgenommen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung und den jeweiligen Beschlussvorschlägen hierzu (Anlagen 7, 8, 9, 10) zu folgen und den Bebauungsplan Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“, Teilbereich A einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
 Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Bebauungsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Umweltbericht
6. Übersichtsplan der CEF-Maßnahmenflächen außerhalb des B-Planes
7. Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen/Hinweisen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägung)
8. Eingegangene Schreiben / Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
9. Stellungnahmen der Verwaltung zu den eingegangenen Anregungen/Hinweisen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Abwägung)
10. Eingegangene Schreiben / Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
11. Artenschutzprüfung Stufe 1
12. Artenschutzprüfung Stufe 2
13. Landschaftspflegerischer Begleitplan
14. Wasserwirtschaftliches Konzept

15. Hydrogeologisches Gutachten
16. Klimagutachten
17. Schalltechnisches Prognosegutachten
18. Verkehrsgutachten
19. Mobilitätskonzept
20. Machbarkeitsstudie Straßenplanung
21. Archäologische Sachverhaltsermittlung