

Sitzungsvorlage

Datum: 12.05.2015

Drucksache Nr.: **15/0142**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	08.09.2015	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 'Bonner Straße';
Sachstandsbericht,
Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grundlage des weiteren
Verfahrens**

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.
2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss stimmt dem vorliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorliegenden Planentwurf mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und die Öffentlichkeit zu informieren.

Sachverhalt / Begründung:

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Sankt Augustin führt derzeit gemeinsam mit der Nachbarschaftshilfe e.V. das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bonner Straße“ durch. Die Nachbarschaftshilfe betreibt an ihrem Standort an der Bonner Straße im Stadtteil Mülldorf eine Kleiderstube und ein Möbelhaus insbesondere für hilfebedürftige und sozialschwache Kunden. Anlass der Planung ist der Wunsch nach einer Vergrößerung der derzeit rund 2.000 m² großen Ausstellungs- und Lagerfläche am Standort Bonner Straße wie auch eine Bündelung und Verbesserung der nachgeordneten Arbeits- und Verwaltungsstrukturen des Vereins und der hiermit in Verbindung stehenden Stiftung.

Laut den derzeit gültigen Bebauungsplänen Nr. 515 „Bonner Straße“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 515 „Bonner Straße“ befindet sich der Standort der Nachbarschaftshilfe in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Das angestrebte Erweiterungsvorhaben ist auf der derzeitigen planungsrechtlichen Grundlage ausgeschlossen. Aus städtischer Sicht besteht die Notwendigkeit, die derzeitige Bestandssituation im Gebiet wie auch die von der Nachbarschaftshilfe angestrebte Erweiterung des Betriebs städtebaulich zu ordnen und langfristig planungsrechtlich zu sichern. Grundvoraussetzung hierfür ist die Verträglichkeit einer Erweiterung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere im Hinblick auf mögliche zusätzliche Lärmimmissionen. Ebenfalls gilt es, im Verfahren die Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur zu prüfen, die durch die zusätzlichen Verkehrsströme des Erweiterungsvorhabens und durch neue Nutzungsmöglichkeiten an der Südstraße ggf. entstehen. Die hier befindlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Sankt Augustin werden derzeit weitestgehend als Parkplatz genutzt und werden im Bebauungsplanentwurf als Mischgebiet (MI) ausgewiesen mit dem Ziel, diese Flächen zukünftig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zuzuführen.

2. Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 16.10.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.516 „Bonner Straße“ beschlossen. Da es sich bei dem vorliegenden Plan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wurde hierfür ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt.

Zwischen der Stadt und der Nachbarschaftshilfe wurde eine Planungsvereinbarung geschlossen, die eine Kostenbeteiligung am Planverfahren im Verhältnis 50:50 regelt. Hiervon ausgenommen ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens, welches bereits vorab durch die Nachbarschaftshilfe beauftragt wurde und dessen Kosten ebenfalls durch die Nachbarschaftshilfe übernommen wurden.

Ein externes Planungsbüro wurde mit der Erstellung des städtebaulichen Konzepts (Anlage 2) wie auch des Bebauungsplans beauftragt. Der Bebauungsplan liegt im Vorentwurf vor (Anlage 3).

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts, welches in enger Abstimmung zwischen der Nachbarschaftshilfe und der Verwaltung erstellt wurde, wurde ein erster Entwurf des Verkehrsgutachtens, der dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss bereits 2013 vorgestellt worden war, angepasst und ein Schallgutachten zur Beurteilung der Lärmsituation beauftragt.

Zur städtebaulichen Sicherung der Nutzungen Nachbarschaftshilfe soll das Betriebsgelände als Sondergebiet im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Da hierfür die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 erforderlich wäre, wurde die Planung im Rahmen eines ersten informellen Treffens der Bezirksregierung vorgestellt. Diese hat bereits Zustimmung signalisiert.

3. Planungsinhalte

Verkehr / Erschließung

Derzeit wird das Gelände der Nachbarschaftshilfe über eine Zufahrt nördlich des Gebäudes Bonner Straße 105 (nur Einfahrt) angebunden. Die zweite Anbindung befindet sich an der Südstraße, östlich des Bahnübergangs (Ein- und Ausfahrt; rechts-rein-/rechts-raus-Lösung). Laut Planung soll das derzeit als Parkplatz der Nachbarschaftshilfe genutzte städtische Teilgrundstück an der Südstraße geteilt, und die Flächen an der Südstraße baulich vom Vorhaben der Nachbarschaftshilfe abgetrennt werden. Die zukünftige Ein- und Ausfahrt soll dann nur noch den Gewerbe- und Wohnnutzungen des geplanten Mischgebietes (MI) zur Verfügung stehen. Gleichzeitig soll südlich der heutigen Kleiderstube (Bonner Straße 105) eine neue Ein- und Ausfahrt für die Nachbarschaftshilfe entstehen.

Verkehrsgutachten

Eine erste Fassung des Verkehrsgutachtens der Firma Brilon, Bondzio, Weiser (BBW) auf der Basis der von der Nachbarschaftshilfe vorgelegten Erweiterungsplanung war dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss bereits 2013 vorgelegt worden. Mit der Entwicklung eines mit der Nachbarschaftshilfe endabgestimmten städtebaulichen Entwurfs wurde das Gutachten gemäß der Vorgaben des Entwurfs noch einmal überarbeitet.

Die Hauptaufgabe des Gutachtens bestand in der Untersuchung der Verträglichkeit der durch das Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme (Sowohl der Mehrverkehr in Folge der Vergrößerung des Betriebs Nachbarschaftshilfe wie auch durch etwaige Vorhaben im Mischgebiet an der Südstraße verursachten Mehrverkehre). Das Hauptaugenmerk wurde hierbei auf die zukünftige Ein-/Ausfahrtsituation der Nachbarschaftshilfe an der Bonner Straße sowie auf den Verkehrsknotenpunkt Bonner Straße/Südstraße/Wehrfeldstraße gelegt.

Für die Verkehrsuntersuchung wurde als Prognoseszenario eine sogenannte Worst-Case-Variante, also das stärkste in Zukunft anzunehmende Verkehrsaufkommen angenommen. Hierfür wurden die Prognoseszenarien des Verkehrsgutachtens zur Zentrumserschließung des Büros gevas, humberg & partner im Rahmen der HUMA-Planung als Grundlage genommen. In dem als Grundlage herangezogenen sogenannten Planfall 2 werden neben dem Neubau des HUMA ebenfalls die Entwicklungen auf dem Tacke-Areal (sowohl die bereits realisierten Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieb, sowie das sich im Bau befindliche Altenheim) als auch eine vollständige Entwicklung der Flächen Haltepunkte Kloster (Dienstleistung), Freifläche Rathausallee (Hochschulerweiterung, Dienstleistungen und Einzelhandel) als gegeben angenommen. Dieses Szenario gilt als derzeitige Maximalvariante im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Realisierung des Vorhabens in Zusammenhang mit einer Komplettentwicklung des Zentrums („Worst Case“) während der täglichen Spitzenbelastungszeiten die Kapazitätsgrenze des Knotenpunktes Bonner Straße/Südstraße/Wehrfeldstraße erreicht wird. Als Folge hiervon werden insbesondere für die Ausfahrt der Nachbarschaftshilfe zur Spitzenzeit höhere Wartezeiten prognostiziert, die wiederum zur Staubildung des Abfahrtverkehrs auf dem Gelände der Nachbarschaftshilfe führen könnten.

Die Stadt Sankt Augustin wurde darüber hinaus im Vorfeld der Untersuchung durch die Verkehrsunfallkommission des Rhein-Sieg-Kreises angewiesen, in Folge einer Verkehrsunfallhäufung an besagter Kreuzung das Signalisierungsprogramm von einem derzeit 2-Phasen-Programm auf ein 3-Phasen-Programm umzustellen und die derzeit mitlaufenden Linksabbieger an der Südstraße und der Wehrfeldstraße durch eine zusätzliche Ampelphase getrennt vom Geradeausverkehr über die Kreuzung zu führen. In Folge dessen werden sich die Grünphasen für die übrigen Richtungsbeziehungen verringern, was sich negativ auf die Gesamtkapazität des Knotenpunktes auswirken wird. Eine Anpassung der Signalschaltung wurde bislang noch nicht vorgenommen, und soll voraussichtlich zumindest bis zum Abschluss der Bauarbeiten Huma auch nicht geändert werden. In den gutachterlichen Verkehrsberechnungen wurde die veränderte Signalschaltung dennoch berücksichtigt. Diese führt in den Modellprognosen zu einer zusätzlichen Verringerung der Kapazität sowie zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität in der Spitzenstunde.

Zu den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung, insbesondere der Knotenpunktsimulation, wurde ebenfalls vom Gutachterbüro der Verkehrsuntersuchung zur HUMA- und Zentrums-Planung (gevas, humberg & Partner) eine Kurzbewertung eingeholt. Unabhängig von etwaigen Unterschieden in der Bewertungsmethodik der vorliegenden Belastungszahlen kann auch das zweite Gutachterbüro nicht ausschließen, dass bei den im Worst-Case-Szenario angesetzten Gesamtverkehrszahlen die Leistungskapazität des Knotenpunktes Bonner Straße/Wehrfeldstraße erreicht werden würde.

Zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens muss jedoch einschränkend erwähnt werden, dass die Prognosen von einer zukünftig maximal anzunehmenden Verkehrsbelastung ausgehen. Diese würde voraussichtlich nur bei einer vollständigen Entwicklung der im Zentrum zur Verfügung stehenden Flächen erreicht werden. Darüber hinaus wurden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen entlang der Südstraße (Mischgebiets-)Nutzungen mit einem übermäßig starken Verkehrsauskommen angenommen.

Lärm

Im Lärmgutachten werden wesentliche Schallimmissionen insbesondere durch die bestehende bzw. zukünftig prognostizierte Verkehrsbelastung durch die Bonner Straße festgestellt. Diese wurde ebenfalls bereits im Schallgutachten für die aktuelle 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 festgestellt. Die Lärmimmissionen verlangen insbesondere für das allgemeine Wohngebiet direkt an der Bonner Straße besondere Regelungen zum Lärmschutz im Rahmen des Bebauungsplans. Die vom Vorhaben Nachbarschaftshilfe ausgehenden Lärmbelastungen auf die angrenzenden Wohngebiete befinden sich im gebietsverträglichen Normpegelbereich.

Die in den Gutachten festgestellten Ergebnisse wurden im vorliegenden Planvorentwurf bereits berücksichtigt und lassen sich innerhalb des Planverfahrens dementsprechend fachlich lösen.

4. Weiteres Vorgehen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 516 „Bonner Straße“ erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

als formeller Verfahrensschritt ist somit nicht erforderlich.

Insbesondere aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchungen wird jedoch angeregt, in Vorbereitung auf eine Auslegung der Planung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorab eine begrenzte Beteiligung betroffener Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie eine Information der Öffentlichkeit durchzuführen. Hierdurch sollen die im bisherigen Verfahren erhaltenen Einschätzungen und Prognosen zur zukünftigen Verkehrsentwicklung zusammen mit den Behörden erörtert werden und im Zusammenhang mit dem gewählten Prognoseszenario (Komplettentwicklung sämtlicher Flächen im Zentrum) eine Abwägung der prognostizierten Auswirkungen erfolgen. Auf Basis der Beteiligung soll der vorliegende Vorentwurf weiter konkretisiert und abschließend dem Ausschuss bzw. dem Rat zur Entscheidung über eine Weiterführung des Verfahrens und über die Durchführung einer Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden.

5. Empfehlungen der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Bauleitplanverfahren fortzusetzen und auf der Basis der vorliegenden Planung und Gutachten, insbesondere mit den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens, die Öffentlichkeit über das Vorhaben zu informieren sowie eine begrenzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die hier eingeholten Informationen und Erkenntnisse werden dem Ausschuss bzw. dem Rat im Anschluss vorgestellt und eine Entscheidung über die Weiterführung des Verfahrens und der Durchführung der nächsten Verfahrensschritte (hier insb. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB) herbeigeführt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster 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.