

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2022

Drucksache Nr.: **22/0528**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Sitzungstermin

29.11.2022

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Aktueller Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 709/2 „Im Mittelfeld,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Hintergrund und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Verwaltung beauftragt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 709/2 „Im Mittelfeld“ in der Gemarkung Buisdorf, neben der Entwicklung von Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) des Rhein-Sieg-Kreises zu schaffen (DS-Nr. 20/0323). Auf einer Fläche von rund 20.000 qm (Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 7, 57) im östlichen Bereich des Geltungsbereichs umfasst die Planung des GAZ Ausbildungsbereiche für den Bevölkerungsschutz (Feuerwehr und Rettungsdienst), das Amt für Bevölkerungsschutz (inkl. der Kreisleitstelle), Gerätewerkstätten, Logistikbereiche sowie einen Stabsbereich (Einsatzleitung und Krisenstab).

Im Flächennutzungsplan der Stadt wird das Gebiet „Im Mittelfeld“ als Gewerbefläche dargestellt. Heute handelt es sich dabei um eine der letzten großen Gewerbeflächen auf Sankt Augustiner Stadtgebiet. Die sich im westlichen Bereich des Gebietes befindliche Fläche der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) mit insgesamt rund 15.000 qm (Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 2, 3, 4, 5, 56) soll demnach weiterhin an produzierendes und/oder verarbeitendes Gewerbe vermarktet werden.

Idealerweise sind dort mittlere bis große Gewerbebetriebe mit moderaten Zulieferverkehren und einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen unterzubringen.

Zusätzlich soll die Option eines im Stadtentwicklungskonzept und Flächennutzungsplan vorgesehenen S-Bahn-Haltepunktes an der nördlich angrenzenden Bahntrasse (Düren-Köln-Troisdorf-Hennef-Au) und einer damit einhergehenden Mobilitätsstation (Park & Ride, E-Mobilität, Car-Sharing, Fahrradabstellplätze etc.) innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt A560/ L121/ Im Mittelfeld und die Öffnung bzw. den Umbau der am Ende der Straße „Im Mittelfeld“ gelegenen Wendeanlage in eine Kreisverkehrsanlage. Die innere Erschließung ist über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges geplant. Im südlichen Parallelverlauf des auszubauenden Wirtschaftsweges ist die Herstellung einer Radpendlerroute zwischen Siegburg und Hennef vorgesehen.

Die Zielsetzungen der Planung sind damit sowohl die Schaffung und Nutzbarmachung gewerblicher Flächen mit günstigen Zuschnitten zugunsten der WFG, die Schaffung und Nutzbarmachung einer ausreichend dimensionierten Gemeinbedarfs- oder Sondergebietsfläche zugunsten des RSK, als auch die Sicherung von Reserveflächen für eine S-Bahn-Haltestelle inklusive Mobilitätsstation sowie von Verkehrsflächen zugunsten der Stadt Sankt Augustin.

Übertragung von Flächen an die Stadt

Neben den, für die Erschließung des Gebietes erforderlichen, Verkehrsflächen sind die notwendigen Reserveflächen für den S-Bahn-Haltepunkt und die Mobilitätsstation auf Teilflächen der WFG bzw. des RSK vorzusehen. Die vorzuhaltenden Reserveflächen sollen im möglichen Bedarfsfall durch die Nahverkehr Rheinland GmbH der beschriebenen Nutzung zugeführt werden. Eine sinnvolle Zwischennutzung durch die Vorhabenträger bzw. Pächter durch ausschließlich baurechtlich nicht notwendige Anlagen (z.B. zur Lagernutzung oder für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze) wird angestrebt. Voraussetzung für die Realisierung dieser städtebaulichen Ziele ist ein vollumfänglicher Zugriff auf die betreffenden Flächen durch die Stadt (Flächenerwerb).

Kostenübernahme

Das anstehende Bauleitplanverfahren wird aktuell vorbereitet. Für die Eruierung der Umsetzbarkeit und Abwägung der vollumfänglichen Interessen aller Projektbeteiligten (WFG, RSK, Stadt) sowie für die Erarbeitung eines abgestimmten Städtebaulichen Entwurfs, der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro *plan-lokal* aus Dortmund beauftragt. Die Projektbeteiligten haben sich darauf verständigt, die mit dem Bauleitplanverfahren zusammenhängenden Planungs- und Gutachterkosten anteilig – entsprechend der Flächenanteile bezogen auf die Grundstücksgrößen in Quadratmetern nach Realisierung der Planung – zu übernehmen. Die Regelungen dazu werden in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Gutachten

Im August 2021 wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, in welchem die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes A560/ L121/ Im Mittelfeld u.a. anhand von Verkehrszählungen, Prognosen und Berechnungen untersucht wurde. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass nach den Berechnungen auf Basis der Festzeitprogramme der Signalanlage an dem o.g. Knotenpunkt, die Erschließung aller geplanten Vorhaben bzw. Infrastrukturmaßnahmen mit ausreichenden Verkehrsqualitäten sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagspitze möglich ist. Voraussetzung dazu ist eine signifikante Anpassung der Grünzeiten innerhalb der Festzeitprogramme, insbesondere eine Reduzierung der Grünzeiten in der südlichen Zufahrt L 121.

Im Zuge einer Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurde u.a. geprüft, ob der Ausbau des Wirtschaftsweges und die Herstellung der Radpendlerroute auf einer Teilfläche (ca. 10 m breiter Korridor) der südlich an das Plangebiet angrenzenden und im Eigentum der Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSAG) befindlichen Grünfläche (Flurstück 49, Flur 10, Gemarkung Buisdorf) möglich ist. Durch die Erweiterung des Plangebietes sollten die notwendigen Flächengrößen für die Planvorhaben (insb. GAZ) sichergestellt werden. Gutachterlich ist man jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Grünfläche aufgrund der langjährigen naturschutzfachlichen Pflege durch die RSAG als Kompensationsfläche eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Eine bauliche Inanspruchnahme würde die bisherigen Pflegemaßnahmen und Zielsetzungen konterkarieren. Zudem ist nicht auszuschließen, dass dort planungsrelevante Arten vorkommen und es im Zuge der Vorhabenplanung bzw. -umsetzung zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kommen kann. Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht zeichnet sich für ein solches Vorhaben eine hohe Konfliktrichtigkeit ab. Die Projektbeteiligten haben sich daher darauf verständigt, von der Inanspruchnahme des südlichen Grünstreifens abzusehen. Für das nördlich des Wirtschaftsweges gelegene Plangebiet kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten ist.

Dementsprechend bildet die heutige Flurstücksgrenze entlang des Wirtschaftsweges die Plangebietsgrenze. Aufgrund der damit einhergehenden Flächenreduzierung für die Planvorhaben sollen die notwendigen Verkehrs- und Reserveflächen noch einmal untersucht werden. Aktuell wird dazu eine „Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Wegeplanung“ durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Neben der Ausarbeitung und Konkretisierung der Straßen-, Rad- und Gehwegeplanung sowie der Konzeption einer Kreisverkehrsanlage, werden die notwendigen Größen und Zuschnitte der Reserveflächen für die potenzielle Errichtung eines S-Bahn-Haltepunktes sowie einer Mobilitätsstation noch einmal hinsichtlich möglicher Einsparpotenziale geprüft. Ferner wird zur Gewährleistung der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zum Katastrophenschutz (GAZ) im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens, die Möglichkeit einer höheren Verdichtung z.B. durch Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Firsthöhe geprüft.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) sieht, entgegen den gutachterlichen Einschätzungen, die Notwendigkeit zur Durchführung faunistischer Kartierungen von Brutvögeln auch auf der nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen und zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Planfläche. Um das Bauleitplanverfahren im Einvernehmen mit der UNB durchzuführen, sind die Kartierungen in dem Zeitraum März bis Juni 2023 sowie eine daran anschließende vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) vorgesehen. Die Betrachtung eines „worst-case“-Szenarios für die nördliche Planfläche mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kommt aus Zeit- und Kostengründen nicht in

Frage.

Weiteres Vorgehen

Bei Vorliegen der Ergebnisse aus der „Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Wegeplanung“ ist eine Festlegung der genauen zukünftigen Grundstücksgrenzen möglich. Auf dieser Grundlage können die Planung der Gewerbeflächen der WFG sowie die Fachplanung des GAZ fortgeführt und konkretisiert werden. Auf Basis eines daraus resultierenden Städtebaulichen Entwurfs ist der Bebauungsplanvorentwurf zu erarbeiten. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist für das erste Quartal in 2023 vorgesehen.

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.

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