STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle/Aktenzeichen: Stadtplanung

Sitzungsvorlage

Datum: 03.01.2006
Drucksache Nr.: **06/0001**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	24.01.2006

Betreff:

Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bereiches Menden-Süd/WTP II
Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Problembeschreibung/Begründung:

Am 24.05.2005 wurde dem Planungs- und Verkehrsausschuss die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Bereiches Menden-Süd/WTP II vorgestellt.

In der Machbarkeitsstudie werden die Entwicklungspotentiale des Areals östlich der A 59 und südlich der L 16 zwischen Menden und Hangelar untersucht.

Da die Studie lediglich ein erster Schritt zur Sondierung der Potentiale in diesem Bereich ist, wurde als nächster Schritt analog zu den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 3 (1) u. § 4 (1) BauGB) die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Das Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 14.07.2005 bis 11.08.2005 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind 23 und bei der Beteiligung der Öffentlichkeit lediglich 2 Antwortschreiben (Schreiben des Rechtsanwaltes Nicolas Meyer als Vertreter

von Frau Schmitz, Schreiben der Schutzgemeinschaft Hangelarer Heide vertreten durch Herr Baumgärtner) eingegangen.

Folgende Behörden haben sich zur Machbarkeitstudie geäußert:

1. Rhenag, Schreiben vom 18.07.2005
2. Bezirksregierung Köln, Dezernat 62, Schreiben vom 19.07.2005
3. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 20.07.2005
4. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 21.07.2005
5. WVG, Wasserversorgungsgesellschaft mbH, Schreiben vom 25.07.2005
6. Amt für Agrarordnung Siegburg, Schreiben vom 25.07.2005
7. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 26.07.2005
8. Bundespolizeipräsidium West, Schreiben vom 02.08.2005
9. RSAG, Schreiben vom 03.08.2005
10. Stadt Troisdorf, Schreiben vom 04.08.2005
11. Staatl. Umweltamt, Schreiben vom 04.08.2005
12. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.08.2005
13. Stadtwerke Bonn, Schreiben vom 08.08.2005
14. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, Schreiben vom 09.08.2005
15. Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH, Schreiben vom 10.08.2005
16. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 12.08.2005
17. Landwirtschaftskammer Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 17.08.2005
18. Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V., Schreiben vom 1808.2005
19. DB-Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 17.08.2005
20. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Forstamt Eitorf, Schreiben vom 23.08.2005
21. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 12.09.2005
22. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 21.09.2005

23 Wahnbachtalsperrenverband WTV, Schreiben vom 8.11.2005

In den Schreiben 4 bis 7 und 20 werden keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund des vielfältigen Klärungsbedarfes kann seitens der Verwaltung zu vielen Anregungen noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Die Aussagen sind somit zumindest teilweise als vorläufig einzustufen.

Anregungen der Behörden

Schreiben Nr. 1, Rhenag
Es wird auf bestehende Versorgungsanlagen in der Straße „Am Bahnhof“ und deren Bestandssicherung hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Schreiben Nr. 2, Bezirksregierung Köln, Dez. 62
Zur Planung im Bereich Menden-Süd bestehen aus Sicht der Landesplanung keine Bedenken. Die weitgehende Überplanung durch gewerbliche Bauflächen des Bereiches WTP II wird der schützenswerten Substanz in dem Bereich nicht gerecht. Es wird auf den Beschluss des Regionalrates vom 26.11.2004 verwiesen mit dem der Erhalt der naturschutzwürdigen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung, Landschaftsplanung, Fachplanung, unterstützt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung
Im nächsten Verfahrensschritt sind im Rahmen einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch) die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und zu bewerten.

Schreiben Nr. 3, Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen
Die Behörde äußert Untersuchungsempfehlungen für die Umweltprüfung zum Thema Schutzgut Grundwasser und Schutzgut Boden

Stellungnahme der Verwaltung
Die Empfehlungen werden bei der Vorbereitung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung berücksichtigt.

Schreiben Nr. 4, Wehrbereichsverwaltung West
Es werden keine Anregungen geäußert.

Schreiben Nr. 5, WVG Wasserversorgungsgesellschaft
Es werden keine Anregungen geäußert. Eine detaillierte Stellungnahme kann erst im weiteren Verlauf der Planungen erfolgen.

Schreiben Nr. 6, Amt für Agrarordnung
Es werden keine Anregungen geäußert.

Schreiben Nr. 7, Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, Bergbau und Energie in Nordrhein-Westfalen
Es werden keine Anregungen geäußert.

Schreiben Nr. 8, Bundespolizeipräsidium West
Die Behörde weist auf ein erhöhtes Unfallrisiko im Bereich der Ausfahrt der Bundespolizei hin, sofern auf der Bundesgrenzschutzstraße aufgrund der Planungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Den Einsatzfahrzeugen sollte ein Vorrang eingeräumt werden. Zur Sicherung des Flugbetriebes der Bundespolizei ist der Haupt- An– und Abflugsektor zu berücksichtigen. Des weiteren sollte ein Notlandefeld nicht bebaut werden bzw. eine Hindernisfreiheit gewährleistet werden. Aufgrund des Fluglärms, der Schießausbildungsanlage und der Hundeausbildungs- und Zwingeranlage ist eine Wohnbebauung zu vermeiden und passiver Lärmschutz für gewerbliche Nutzungen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Eine Erörterung mit der Bundespolizei ist erfolgt. Die Belange sind aus Sicherheitsgründen und Lärmschutzgründen im weiteren Verfahren (ab Entwicklungsstufe II) zu berücksichtigen.

Schreiben Nr. 9, RSAG
Die RSAG weist darauf hin, dass die geplanten Erschließungsanlagen so auszubauen sind, dass sie von dreiachsigen Großraumwagen genutzt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Schreiben Nr. 10, Stadt Troisdorf
Die Stadt Troisdorf weist darauf hin, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Oberziel im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes ist der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in bestehenden und geplanten Gewerbegebieten. Dies wird auch in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt und soll im weiteren Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich gesichert werden.

Schreiben Nr. 11, Staatliches Umweltamt
Das Staatliche Umweltamt weist auf die Regelungen des Abstandserlasses hin und rät in diesem Zusammenhang, an der Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen einen Grünstreifen zur Trennung der Nutzungen festzusetzen. Aufgrund der Größe des Planbereiches Entwicklungsstufe II bietet es sich an, über die Ausweisung eines GI-Gebietes nachzudenken.

Stellungnahme der Verwaltung
Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe sinnvoll ist. Die Ausweisung eines GI im Bereich der Entwicklungsstufe II wird möglicherweise aufgrund der Wasserschutzzone III A nicht möglich sein. Dies ist mit der UWB zu erörtern.

Schreiben Nr. 12, PLEdoc GmbH
Der Leitungsträger weist auf Versorgungsleitungen im Plangebiet hin, die dauerhaft zu sichern sind. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung der Ferngasleitung, wie in der Machbarkeitsstudie angerissen, einem zeitlichen Vorlauf von mindestens acht Monaten bedarf.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Lage der Leitungstrasse ist der Verwaltung bekannt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob eine Verlagerung aus Kostengründen zu realisieren ist.

Schreiben Nr. 13, Stadtwerke Bonn
Die Behörde weist darauf hin, dass die ans Plangebiet angrenzende L 16 durch Buslinien befahren wird. In der weiteren Planung sind entsprechende Fahrbahnbreiten und Flächen für Bushaltestellen vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Schreiben Nr. 14, Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW
Die Bezirksregierung weist auf das Vorhandensein von Kampfmitteln hin. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht bescheinigt werden. Vor Umsetzung der Planung - mindestens drei Monat vor Baubeginn - ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zwecks Überprüfung noch mal zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Hinweis wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Schreiben Nr. 15, Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH
Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich C. Die Auflagen und Beschränkungen, die sich daraus ergeben, sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Bauschutzbereich. Es ist zu prüfen, ob der geplante 250 m breite Freiraumkorridor den Anforderungen des Luftverkehrs genügt. Es wird auf ein Abstimmungserfordernis mit der Bundespolizei verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Belange sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und ggf. mit der Flugplatzgesellschaft und der Bundespolizei in Gesprächen zu klären.

Schreiben Nr. 16, Landesbetrieb Straßenbau NRW
Aufgrund der Nähe zum Autobahndreieck Bonn/Beuel und dem geplanten sechsstreifigen Ausbau der A 59 bestehen Bedenken zum Anschluss des geplanten Gebietes an die Autobahn. Es wird angeregt, das Gewerbegebiet über das untergeordnete Straßennetz anzubinden. Für die geplante Landschaftsbrücke ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen Stadt und Landesbetrieb erforderlich. Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutz. Weiterhin wird auf die allgemeinen Forderungen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Anbindung der Gewerbeflächen an das übergeordnete Verkehrsnetz mit dem Landesbetrieb zu erörtern. In ersten Gesprächen hat sich der Landesbetrieb nicht grundsätzlich gegen eine Neutrassierung der L16 N ausgesprochen.

Schreiben Nr. 17, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Die Landwirtschaftskammer regt an, mit der „Stiftung Rheinischer Kulturlandschaft“ im Hinblick auf den Ausgleichsbedarf zusammen zu arbeiten, da hier im großen Umfang landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind. Durch das Heranrücken an den landwirtschaftlichen Betrieb darf dieser nicht in seiner Existenz gefährdet werden. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu gewährleisten.

Stellungnahme der Verwaltung
Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Umweltberichtes sind sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu betrachten. Hierzu gehört auch die Darlegung der in diesem Planungsraum notwendigen u. sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen. Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes kann noch nicht abschließend darüber entschieden werden inwieweit hier eine Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinischer Kulturlandschaft geeignet ist.

Schreiben Nr. 18, Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V.
Der Verband weist auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer hin. Der im Geltungsbereich befindliche landwirtschaftliche Betrieb ist zu berücksichtigen. Die benötigten Ausgleichsflächen sind mit der Landwirtschaft abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung
Siehe Beantwortung des Schreibens Nr. 17 (Landwirtschaftskammer NRW).

Schreiben Nr. 19, DB Services Immobilien GmbH
Die DB weist auf das Planfeststellungsverfahren S 13 hin. Im Bereich des Stellwerkes besteht Abstimmungsbedarf. Eine Umsetzung der Planung kann erst nach Entwidmung der Bahnflächen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Notwendigkeit der Entwidmung ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Da die DB Flächen der Ladestraße an Gewerbetreibende veräußert hat, steht aus Sicht der Verwaltung einer Entwidmung des Areals nichts mehr im Wege. Das Verfahren wäre von der DB durchzuführen. Im Hinblick auf den Bereich des Stellwerkes sind weitere Gespräche mit der DB notwendig.

Schreiben Nr. 20, Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Forstamt Eitorf
Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Schreiben Nr. 21, Rhein-Sieg-Kreis
Aufgrund der Wasserschutzzone III A und II bestehen erhebliche Bedenken. Über die 1989 erteilte Befreiung vom Verbot der Wasserschutzzonenverordnung hinaus ist die Darstellung weiterer Gewerbe- oder Industriegebiete unzulässig. Die geplante äußere Verkehrsanbindung ist ebenfalls laut Wasserschutzgebietsverordnung unzulässig. Eine Bebauung im Bereich des WTP II ist nur zulässig, wenn die Belange der Wasserschutzgebietsverordnung berücksichtigt werden. Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bzw. die Entwicklung zu einem normalen Gewerbepark ist nicht zulässig. Die Machbarkeitsstudie ist fast ausschließlich auf städtebauliche Aspekte abgestellt. Die Untersuchung muss stärker auf die naturschutzrechtliche Problematik eingehen. Es wird auf die hohe ökologische Bedeutung des Landschaftsraumes, die in vielen Untersuchungen thematisiert wurde, hingewiesen. Aufgrund der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bedeutung des Gebietes hat der Rhein-Sieg-Kreis ein Anforderungsprofil vorgelegt, welches im Umweltbericht abgearbeitet werden muss. Es wird auf die Beantragung der artenschutzrechtlichen Befreiung gemäß § 42 und § 62 Bundesnaturschutzgesetz hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung
Es besteht Klärungsbedarf im Hinblick auf die Wasserschutzzonenproblematik. Es ist abzuklären, inwieweit Befreiungsvoraussetzungen für die Ausdehnung des Gewerbegebietes geschaffen werden können. Zumal die potentiellen GE-Flächen nicht über die GIB- bzw. ASB-Darstellung im GEP hinaus gehen. Die Belange des Naturschutzes sind im weiteren Verfahren im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen. Mit der ULB ist der notwendige Untersuchungsumfang im Einzelnen abzustimmen.

Schreiben Nr. 22, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege
Die Behörde weist auf die Möglichkeit hin, dass Kulturgüter durch die Planung beeinträchtigt werden. Dies ist im Rahmen der Umweltprüfung näher zu untersuchen.

Stellungnahme der Verwaltung
Den Hinweisen ist im Rahmen der Umweltprüfung nachzugehen. Derzeit bereitet das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege eine Prospektion (Begehung) des Gebietes vor.

Schreiben Nr. 23, Wahnbachtalsperrenverband WTV
Der WTV weist auf das Befreiungserfordernis gemäß Wasserschutzzonenverordnung hin. Die Behörde sieht Klärungsbedarf im Hinblick auf die Belange der Wasserschutzzonen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Problematik ist mit dem Rhein-Sieg-Kreis zu klären.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Schreiben Nr. 1, Rechtsanwalt Meyer, Vertreter des Grundstückseigentümers Schmitz (Grube DEUTAG)
Seitens des Grundstückseigentümers bestehen Bedenken den nördlichen Bereich der Grube DEUTAG als Ausgleichsfläche zu nutzen und nicht wie GEP und FNP dies dar-

stellen diesen Bereich als gewerbliche Baufläche vorzusehen. Die Ziele der Studie greifen aus Sicht des Eigentümers unzumutbar u. unverhältnismäßig in die Eigentumsrechte ein, zumal der Eigentümer gegenüber der Stadt seit Jahren sein Interesse an einer gewerblichen Nutzung der Fläche bekundet. Weiterhin werden die Kostenangaben bzgl. der Geländeauffüllung und der Entwässerung in Frage gestellt.

Stellungnahme der Verwaltung
Der GEP legt landesplanerische Entwicklungsziele fest aus denen sich aber ohne Bebauungsplan kein konkretes Baurecht herleiten lässt. Die weiterführende Bauleitplanung kann durchaus zu dem Ergebnis kommen, dass der Rahmen den GEP und auch FNP vorgeben nicht ausgeschöpft wird. Der Grubenrand bildet in der Örtlichkeit eine deutlich wahrnehmbare Raumkante, die als natürliche Entwicklungsgrenze des Gewerbegebietes aus städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet werden muss. Die ökologischen Gesichtspunkte in Bezug auf die Wertigkeit der Böschungsbereiche sind weitere Argumente dafür eine gewerbliche Nutzung planungs-rechtlich auszuschließen.
Genauere Angaben zu den Kosten bzgl. der Geländeauffüllung und der Entwässerung der Grube sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängen natürlich von den potentiellen Nutzungen ab. Der Kostenfaktor zur Entwässerung bzw. Auffüllung der Grube ist ein Teilaspekt, der neben den anderen genannten Gründen gegen eine Ausdehnung des Gewerbegebietes in die Grube DEUTAG spricht.

Schreiben Nr. 2, Schutzgemeinschaft Hangelarer Heide
Die Schutzgemeinschaft hat erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und führt hierzu die Lärmbelastung, die hohen Erschließungskosten, den Konflikt zwischen ökologischer Wertigkeit des Gebietes und der beabsichtigten Nutzung auf.

Stellungnahme der Verwaltung
Die genannten Punkte sind im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten.

Seit Ende November steht der Verwaltung auch eine Untersuchung zur Verkehrserzeugung und -abwicklung für den Bereich Menden-Süd zur Verfügung.

Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass die Entwicklungsstufe I der Machbarkeitstudie an das vorhandene Straßennetz angebunden werden kann. Dazu wird es erforderlich den Knoten Meindorfer Str./Straße Am Bahnhof zu optimieren (Verbesserung der Sichtverhältnisse, Aufweitungen in den Zufahrten). Weiterhin wird mittelfristig der Umbau der Einmündung Meindorfer Str./Mittelstr. als Mini-Kreisel empfohlen, da der Knotenpunkt absehbar die Grenzen seiner verkehrlichen Leistungsfähigkeit erreichen wird.

Des Weiteren ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Meindorfer Str./Siegstr. sicher zu stellen. Als zukünftige Maßnahmen kommen ggf. die Schaffung einer ausreichend dimensionierten Linksabbiegespur in der Zufahrt der Meindorfer Straße, sowie als Alternative der Umbau zu einem kleinem Kreisverkehr in Frage.

Aus Sicht des Gutachters stellt die Entwicklungsstufe I die Obergrenze zur Entwicklung des Gebietes Menden-Süd dar, sofern das Gebiet vollständig über das bestehende Straßennetz erschlossen werden muss.

Derzeit beträgt die Summe der Kfz-Fahrten auf der Straße „Am Bahnhof“ 900 (Hin- und Rückfahrten). Bei Realisierung der Entwicklungsstufe I werden dort 2.780 Hin- und Rückfahrten prognostiziert.

In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden laut Prognose 70 Fahrzeuge in das Gebiet und 115 aus dem Gebiet hinausfahren.

Sowohl die Umsetzung der Entwicklungsstufe II als auch die Umsetzung der Entwicklungsstufe III erfordern eine Erweiterung des bestehenden Straßennetzes durch eine Neutrassierung der L16N (südlich des Ortsteiles Meindorf). Eine Realisierung ist nur als langfristig angelegtes Projekt denkbar bei dem neben der Stadt Sankt Augustin auch die Nachbarstadt Bonn, der Rhein-Sieg-Kreis und der Landesbetrieb Straßenbau NRW gemeinsam mitwirken müssen.

Unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung schlägt die Verwaltung vor, für den Bereich der Entwicklungsstufe I in der ersten Jahreshälfte 2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen und die hierfür erforderlichen Gutachten in Abstimmung mit der ULB zu beauftragen.

Parallel hierzu werden die notwendigen Gespräche und Verhandlungen zur Umsetzung der Entwicklungsstufen II und III weitergeführt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme
[ ] hat finanzielle Auswirkungen
[x] hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.
[ ] Sie stehen im [ ] Verw. Haushalt [ ] Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.
[ ] Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.