

Dezernat III  
3256/VIII

**Gremium:** Rat der Kreisstadt Siegburg öffentlich  
**Sitzung am:** 13.05.2024

### **Aktueller Sachstand Zange II**

#### **Sachverhalt:**

Auf die bisherigen Sachverhaltsdarstellungen zur möglichen Zukunft des Gewerbegebiets Zange II in den städtischen Gremien wird Bezug genommen. Die Stadt Siegburg ist Eigentümerin der im Bereich des Gewerbegebiets Zange II liegenden Grundstücke Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 43, Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 59 sowie Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 65, Isaac-Bürger-Straße, welche planungsrechtlich über die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 58/2 (Blätter 1, 2 und 4) und Nr. 58/3 (Blatt 1) geregelt werden. Die Bebauungspläne weisen den überwiegenden Teil der Flurstücke als Gewerbegebiet aus.

Im Rahmen der von der Bezirksregierung Köln geplanten Sieg-Renaturierung schloss die Stadt Siegburg im Jahr 2015 eine Verwaltungsvereinbarung mit der Bezirksregierung Köln. Diese regelt, dass die für den Gewässerausbau benötigten Flächen entlang der Sieg, welche sich zum großen Teil im Eigentum der Stadt Siegburg befinden, für die Maßnahme zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin sollten ursprünglich die im Rahmen des Gewässerausbaus anfallenden Bodenmassen zur Geländeerhöhung im Bereich der Flurstücke 43 und 59 verwendet werden.

Die durch den BUND erhobene Klage vor dem OVG Münster bezieht sich auf die Plangenehmigung der Bezirksregierung Köln zum Gewässerumbau. Die Klagebegründung liegt mittlerweile vor und hat die Bezirksregierung Köln dazu veranlasst, das Projekt bis zum Vorliegen eines Urteils des zuständigen Gerichtes nicht weiter zu verfolgen. Damit einhergehend kann auch die geplante Anschüttung auf dem im Gewerbegebiet befindlichen Flurstück 43 nicht durchgeführt werden.

Aufgrund der Unsicherheit, wann eine Projektumsetzung seitens der Bezirksregierung erfolgt, erscheint die Entwicklung einer für Gewerbe o.ä. zu nutzenden Fläche auf dem tiefergelegten Flurstück 43 derzeit nicht möglich. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverwaltung Siegburg zeitlich parallel entschieden, sich vom Plangenehmigungsverfahren der Bezirksregierung (temporär) zu lösen und in einem eigenen Verfahren die Voraussetzungen für die Bebaubarkeit des Flurstücks 59 zu schaffen, indem Bodenmassen zumindest für das Flurstück 59 innerhalb des Bebauungsplangebietes umgelagert wurden. Die hierfür notwendigen Erdmassen wurden dem Flurstück 43 entnommen. Die abschließenden Bodenverbesserungsarbeiten auf dem Flurstück 43 wurden getätigt. Die Bodenverbesserungsarbeiten auf dem Flurstück 59 werden voraussichtlich bis Mitte Mai 2024 finalisiert. Die Eingriffskompensation für das Gewerbegebiet wurde in das Plangenehmigungsverfahren der Bezirksregierung Köln zum Ausbau der Sieg übertragen und unterliegt ebenfalls der rechtlichen Überprüfung des OVG Münster.

Am 11. Dezember 2023 erteilte der Rat der Verwaltung ein Verhandlungsmandat zum Verkauf des Flurstücks 59 an die MERKUR GROUP, die das Ziel verfolgt, dort eine Spielbank zu errichten. Der Kaufvertragsentwurf befindet sich derzeit in Arbeit (siehe TOP 40 im nicht öffentlichen Teil).

Mit Schreiben vom 30. April 2024 erneuerte die MERKUR GROUP ihren Willen, den 6. Standort in NRW in Siegburg zu realisieren (Anlage 1) und legte zudem einen ersten Entwurf in Form eines

Lageplanes vor (Anlage 2).

Aus Sicht des BUND ist die Genehmigungsbasis für die Spielbankansiedlung der MERKUR GROUP im Gewerbegebiet „Zange II“ aktuell mit rechtlichen Unsicherheiten behaftet. Ziel der Stadtverwaltung Siegburg ist es, diese aufzulösen.

Zur Lösung der Sachlage besteht die noch im Detail auszugestaltende Option, die erforderliche Eingriffskompensation für die Spielbank innerhalb des ursprünglichen Plangebietes des Gewerbegebietes „Zange II“ zu erbringen, Teile des Überschwemmungsgebietes der Sieg zu erhalten und naturschutzfachlich aufzuwerten. Um diese Option zügig rechtlich abzusichern und damit eine sichere Perspektive für die MERKUR GROUP zu schaffen, wird empfohlen, einen Vertrag mit dem BUND NRW zu schließen, der den BUND in die naturschutzfachliche Maßnahmenentwicklung und die verbindliche Absicherung einbindet sowie Rechtsmittel des BUND gegen die Spielbankplanung ausschließt. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Siegburg, die Gewerbegebietsflächen, bis auf das für die Spielbank benötigte Gebiet auf dem Flurstück 59, zurückzunehmen und die dortige bauliche Entwicklung hinsichtlich naturschutzfachlicher Anforderungen (Licht, Glas, Artenwahl Gehölze, Versiegelungsgrad usw.) soweit zumutbar anzupassen. Der Bereich der Kleingartenanlage bleibt von der Planänderung unberührt.

Die zur Umsetzung des Bauvorhabens der Spielbank erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 43 dauerhaft gesichert werden. Zur Stärkung der naturschutzfachlichen Flächenentwicklung der Flurstücke 43 und 65 wird zumindest bis zum Greifen der entsprechenden grundbuchlichen und planerischen Sicherungsinstrumente eine Verpachtung der Flurstücke 43 und 65 an den BUND erwogen.

Die Verwaltung strebt daher gemeinsam mit dem BUND und der MERKUR GROUP als Projektpartner an, diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu entwickeln. Die bisher erfolgten Vorgespräche mit den Beteiligten der MERKUR GROUP und des BUND lassen erwarten, dass abschließend eine tragfähige Lösung aufgebaut werden kann.

Die Ansiedlung der Spielbank und die daraus resultierenden Erträge aus der Spielbankabgabe, die zur Sicherung des Haushaltes der Stadt Siegburg benötigt werden, könnten folglich generiert werden. Diese sind für das Haushaltsjahr 2025 mit 1.200.000 € sowie für die Planjahre 2026 und 2027 mit jeweils 4.800.000 € angesetzt.

Seitens der Verwaltung wurde die erläuterte Entwicklungsoption unter Betrachtung des Planrechts geprüft. Da die Flurstücke derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, bedarf es zur Umsetzung Planungsänderungen der geltenden Bebauungspläne 58/2 und 58/3 sowie des Flächennutzungsplans. (Anlage 3)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Flurstück 65 verfügt über eine Größe von 7.033 m<sup>2</sup>, wovon 6726 m<sup>2</sup> als Rohbauland/Bauerwartungsland und 307 m<sup>2</sup> als Grünfläche festgesetzt wurden. Das Flurstück 43 verfügt über eine Gesamtfläche von 30.272 m<sup>2</sup>, welche als Rohbauland/ Bauerwartungsland ausgewiesen wurde. Für die Eröffnungsbilanz wurde Rohbauland/Bauerwartungsland mit 50€/m<sup>2</sup> und Grünflächen mit 22€/m<sup>2</sup> bewertet. Somit stehen die Flurstücke 43 und 65 mit 1.856.654 € in der Bilanz. Da Flächen für Ausgleichsflächen mit 4€/m<sup>2</sup> bewertet wurden, wäre hier im Jahresabschluss zum 31.12.2024 eine Neubewertung der Flächen vorzunehmen. Diese Minderung würde gegen die allgemeine Rücklage ausgebucht. Bei einer Neubewertung der Flurstücke 43 und 65 als Ausgleichsfläche (4 €/m<sup>2</sup>) würde dies im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 einen Wertabschlag von 1.707.434 € bedeuten.

## **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, entsprechende Vorlagen zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne 58/2 und 58/3 sowie des Flächennutzungsplanes für den kommenden Planungsausschuss am 06.06.2024 vorzubereiten.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, Vertragsverhandlungen über die fachliche Einbindung und die ausreichende Absicherung der Naturschutzziele für die Grundstücke Gem. Siegburg, Flur 23, Nr. 43 und 65 sowie ggf. weiteren Parzellen entlang der L332 mit dem BUND zu führen. Über die einzelnen Vertragskonditionen ist zu gegebener Zeit noch ein gesonderter Beschluss des Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschusses oder des Rates zu fassen.

Siegburg, 08.05.2024

### Anlagen:

Anlage 1: Schreiben der MERKUR GROUP vom 30.04.2024

Anlage 2: Entwurf des Lageplanes zum Bau der Spielbank

Anlage 3: Plangebietsabgrenzung