

STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 209, “Pützchensweg”

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 24. Februar 2015

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Fabian Löbach
AU28-beg5.doc, 11.02.2015

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass	2
2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	3
4. Bestandssituation	5
5. Planungskonzept	7
6. Weiteres Vorgehen.....	11

1. Planungsanlass

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Sankt Augustiner Stadtteils Hangelar an der Nahtstelle der Städte Sankt Augustin und Bonn und wird durch die Straßen Pützchensweg und Heckenweg bestimmt.

Historische Karten zeigen, dass das Plangebiet im Wesentlichen südlich des Pützchensweges bereits seit mehr als 100 Jahren gewerblich, zunächst als Ziegelei mit angeschlossener Tongrube im Bereich des heutigen Renner Sees, genutzt wurde. Zuletzt war das Plangebiet südlich des Pützchensweges Betriebsgelände einer Schamottfabrik, die im September 2013 abgerissen wurde.

Die brach liegenden, gewerblichen Bauflächen und weitere Flächen nördlich des Pützchensweges sollen nun im Sinne eines modernen Gewerbeparks neu geordnet werden. Die innere Erschließung soll so überarbeitet werden, dass das bisher im Wesentlichen aus großen Grundstücken bestehende Plangebiet in mehrere kleine Grundstücke aufgeteilt werden kann. Die Zielgruppe dieser neuen Flächenaufteilung sind kleinere und mittelständische Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Der Bebauungsplan soll damit die Grundlagen liefern, den nach wie vor erkennbar hohen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Sankt Augustin im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken.

Der Heckenweg als Zufahrt des Plangebietes liegt in wesentlichen Teilen (Fahrbahn, Teile des nördlichen Gehweges) auf dem Gebiet der Stadt Bonn. Daher erscheint es wichtig, insb. die Frage der Erschließung eng mit der Stadt Bonn abzustimmen. Alternativ wird auch eine Erschließung des Gewerbegebietes in Verlängerung der Eifelstraße geprüft. Es ist aber schon jetzt, nach einem Scoopingtermin mit entsprechenden Trägern öffentlicher Belange abzusehen, dass diese Erschließungsalternative wenig Aussicht auf Realisierung hat.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am 14.05.2014 neben dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan auch eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde am 23.05.2014 bekannt gemacht und ist zunächst bis zum 23.05.2016 gültig. Sie kann ohne Angabe von näheren Gründen um ein weiteres Jahr verlängert werden.

2. Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 5,2 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bonner Straße (B56),
- im Osten durch die bestehenden Waldflächen,
- im Süden durch den Bereich des Renner Sees und
- im Westen durch den Heckenweg.

Der Heckenweg bildet auch die Grenze zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Stadt Bonn.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Die angrenzenden Landschaftsräume sind als Regionaler Grünzug und als Flächen zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung festgesetzt-t.

Die B56 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Regionalplan enthalten. Auch die Gleistrasse ist Bestandteil des Regionalplanes.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

3.2 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“

Im Stadtentwicklungskonzept ist als Ziel formuliert, das bestehende Gewerbegebiet zu sichern, bzw. nachzunutzen und auszubauen. Dabei wird an mittelständische Betriebe und Betriebe des Handwerkes gedacht.

Das Stadtentwicklungskonzept ging davon aus, dass die im Zeitpunkt seiner Aufstellung noch bestehenden Gebäude auch als Gewerbehof umgenutzt werden könnten. Dieses Ziel kann nicht weiterverfolgt werden, da der Eigentümer die Gebäude bereits abgerissen hat.

Das Stadtentwicklungskonzept hat die unter Denkmalschutz stehende Fabrikantenvilla mit ihrem Park nachrichtlich übernommen.

Als landschaftsplanerisches Ziel hält das Stadtentwicklungskonzept fest, dass die beiden Gewerbegebiete am Pützchensweg und der Eifelstraße nicht zusammenwachsen sollen, sondern durch die bestehenden Waldgebiete im Sinne eines kleinteiligen Grünzuges gegliedert werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar.

Der auch im Stadtentwicklungskonzept erläuterte Grünzug zwischen den Gewerbegebieten wird in Form von Grün- und Waldflächen gesichert und mit der Möglichkeit der Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen belegt.

Ein Teil des Plangebietes unterliegt auch dem Landschaftsschutz. Dazu gehören insb. die Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes im Übergang zum Renner See.

Die B56 ist als örtlicher Hauptverkehrszug nachrichtlich in den FNP aufgenommen worden.

Dies gilt auch für die bestehende Gleistrasse, die 110 kV- Leitung mit Freihaltebereich sowie das Denkmal der Fabrikantenvilla mit der umgebenden Parkanlage.

Der gesamte südliche Teil des Plangebietes ist im Altlasterkataster vermerkt und im FNP entsprechend gekennzeichnet.

Da Teile der Parkanlage der unter Denkmalschutz stehenden Fabrikantenvilla einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, wird hierfür das Verfahren zur 9. Änderung des FNP eingeleitet. Die Zustimmungsfähigkeit zu diesen Planungsüberlegungen wird zurzeit im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Köln geklärt..

Die Planung ist außerhalb des Bereiches der möglichen o.g. FNP- Änderung aus dem FNP entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 7 des Rhein- Sieg- Kreises ist das bereits o.g. Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Die eigentlichen, zur Bebauung vorgesehenen Flächen unterliegen nicht den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sieht als Ziel für das o.g. Landschaftsschutzgebiet die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vor.

Die der Planung zugrundeliegende Alternative 1 widerspricht demnach auch nicht dem Landschaftsplan Nr. 7. In der Alternative 2 wird eine Erschließung des Gewerbeparkes aus Richtung der Eifelstraße unter Querung der Waldbereiche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes überprüft.

3.5 Bebauungsplanung

Bereits in den 1970er Jahren wurde ein erster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 209 gefasst, der jedoch im Jahre 1982 aufgehoben und dann für den gleichen Planbereich neu gefasst wurde.

In der Folgezeit wurde ein offenlagereifer Bebauungsplan erarbeitet und am 28.09.1994 vom Rat der Stadt Sankt Augustin zur Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan konnte jedoch aufgrund des damals noch gegebenen Nutzungskonfliktes zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der damals noch in Produktion befindlichen Schamottfabrik nicht zur Rechtskraft gebracht werden. Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 209 wurde der Offenlagebeschluss für den alten Bebauungsplan vom Rat der Stadt Sankt Augustin in seiner Sitzung am 14.05.2014 wieder aufgehoben.

Auf dem Gebiet der Stadt Bonn besteht seit dem 15.04.1999 der Bebauungsplan Nr. 8224-14, der entlang der B56 ebenfalls Gewerbegebiete festsetzt. Außerdem enthält dieser Bebauungsplan auch den heute ausgebauten Querschnitt des Heckenweges bis zur Einmündung der Windgassenstraße auf Bonner Stadtgebiet, der auch für die Erschließung des Gewerbegebietes auf Sankt Augustiner Stadtgebiet genutzt wird.

4. Bestandssituation

4.1 Bauliche Nutzung

Im nördlichen Teil des Plangebietes bestehen entlang des Heckenwegs vier eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach. Das nördlichste Gebäude steht offensichtlich aufgrund der stark verlärmten Lage entlang der B56 seit längerer Zeit leer. Drei Gebäude liegen auf Sankt Augustiner Stadtgebiet und ein Gebäude gehört zum Bonner Stadtgebiet. Im o.g. Bebauungsplan der Stadt Bonn ist dieses Wohngebäude als Gewerbegebiet überplant und genießt demnach lediglich Bestandsschutz für die Wohnnutzung.

Ebenfalls auf dem Gebiet der Stadt Bonn gelegen, befinden sich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach südlich des Renner Sees. Für diesen Teil des Siedlungsgebietes besteht kein Bebauungsplan der Stadt Bonn, so dass die dortige Wohnbebauung nach § 34 BauGB beurteilt und bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Situation berücksichtigt werden muss.

Die bereits erwähnte, Ende des 19. Jahrhundert errichtete und seit 1992 als Baudenkmal eingetragene Fabrikantenvilla gehörte ursprünglich zur o.g. Ziegelei. Sie stellt sich als zweigeschossiges, gelb geklinkertes Gebäude mit einer aufwendigen Dachlandschaft dar. Ihre zum Teil aufwendige und an architektonischen Stilelementen reiche Fassade und Gestalt weisen einen hohen Denkmalwert auf, der sich sowohl in der Bedeutung für die Geschichte des Menschen, als auch aus wissenschaftlichen, insbesondere architektonischen und ortsgeschichtlichen Gründen auszeichnet. Das Gebäude wird dem Augenschein nach als Steuerberatungsbüro genutzt und die Wohnnutzung durch den Betriebsinhaber ausgeübt. Umgeben wird die Fabrikantenvilla von einer parkähnlichen Gartenanlage, die im Teil westlich des Wolfsbaches ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegt. Eine kleine backsteinerne Brücke mit Balustrade führt über den die Gartenanlage durchfließenden Wolfsbach. In Teilen wird diese noch von ursprünglichen Backsteinmauern eingefriedet.

Der Planbereich südlich des Pützchensweges stellt überwiegend das Gelände der ehemaligen Schamottfabrik dar. Die ursprünglich zum überwiegenden Teil aus Ziegelsteinen bestehenden Gebäude wurden bis auf eine etwa 5 m hohe Remise am Pützchensweg und ein Gebäude im hinteren Teil des Geländes (Traufhöhe: ca. 5 m, Firsthöhe: ca. 7 m) vollständig abgebrochen. Das Gelände wird derzeit nur provisorisch als Abstell- und Lagerplatz genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im November 2014 hatte ein Schausteller auf dem nördlichen Teil der Flächen sein Winterlager bezogen.

4.2 Freiflächen

Die bestehende Wohnbebauung entlang des Heckenweges wird durch tiefe Gartenflächen bestimmt. Auch die nicht bebauten Grundstücke in diesem Bereich werden durch Gärten eingenommen. Nach Osten schließen sich an diese Gärten Grabelandflächen an. Dabei handelt es sich nicht um Flächen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, so dass auch bei einer möglichen Überplanung des Grabelandes kein Ersatzland gestellt werden müsste.

Die denkmalgeschützte Villa umgibt ein großzügiger, ebenfalls unter Schutz stehender Park, der mit alten Bäumen bestanden ist und den der Wolfsbach in seinem Abschnitt zwischen Pützchensweg und B56 durchfließt.

Das ehemalige Fabrikgelände wird im westlichen Teil durch Schotterflächen bestimmt, die offenkundig nach dem Abriss der Gebäude angelegt wurden. Der noch als Lager- und Abstellplatz genutzte, östliche Teil des Geländes stellt sich in Form von Wiesenflächen und ruderalen Brachen dar.

Das Plangebiet wird nach Osten und Süden von Waldflächen eingerahmt. Im östlichen Teil durchfließt der Wolfsbach das Gelände. Nach Süden geht das Plangebiet in den Renner See über, der im Eigentum der Stadt Sankt Augustin liegt, jedoch an den Angelsportverein Menden 1973 e.V. verpachtet ist und als Vereinsgewässer gepflegt und genutzt wird. Auf der Internetseite des Vereins ist zu lesen, dass der See „eine gute Wasserqualität hat. Fischereilich wird er extensiv bewirtschaftet und es werden im Rahmen der zulässigen Besatzmaßnahmen ausschließlich ursprünglich hier heimische Fischarten eingesetzt, z. B. Rotaugen, Schleien, Barsche und Hechte.“

Im östlichen und nördlichen Bereich durchfließt der Wolfsbach das Plangebiet. Während er im östlichen Abschnitt innerhalb der Waldbereiche und dem Parkgelände der Fabrikantenvilla weitestgehend natürlich geführt wird, mündet er entlang der B56 in einer betonierten Kastenrinne.

Die detaillierte Beschreibung der Freiflächensituation erfolgt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Heckenweg und unmittelbar über die Bonner Straße (B56) an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. In einer Entfernung von ca. 1,5 km kann von dort aus die Anschlussstelle Bonn- Vilich der Autobahn A59 zwischen Bonn und Köln über den Flughafen Köln- Bonn erreicht werden.

Der Knotenpunkt Bonner Straße (B56)/ Heckenweg ist über eine Ampelanlage geregelt. Aus Richtung Sankt Augustin besteht eine ca. 120 m lange Abbiegespur. Die Leistungsfähigkeit des Knotens muss auch im Hinblick auf mögliche Entwicklungen auf dem Gebiet der Stadt Bonn im weiteren Verfahren untersucht werden.

Die Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand der B56 ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Heckenweg. Über den Wolfsbach spannt sich eine Brücke, die sich nach Augenschein in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Im Abschnitt zwischen der B56 und der Windgassenstraße ist der Heckenweg wie folgt ausgebaut: Südlicher Fußweg auf Bonner Gebiet: ca. 1 m, Fahrbahn auf Bonner Gebiet: ca. 5 m, Gehweg auf Bonner und Sankt Augustiner Gebiet: ca. 2,5 – 3 m. Der Heckenweg verläuft dann nach der Einmündung des Pützchensweges als Fuß- und Radweg weiter in Richtung Renner See.

Der Pützchensweg selbst ist nur als provisorische Verbindung mit einer Breite von ca. 4 m ausgebaut. Er führt in nördliche Richtung weiter bis zur B56 und kann trotz seiner schmalen Breite im Zweirichtungsverkehr befahren werden. Auch ein direktes Linksabbiegen von der B56 in den Pützchensweg ist zurzeit verkehrsrechtlich zulässig.

Das Plangebiet wird auch von der eisenbahnrechtlich gewidmeten Gleisanlage der Rhein-Sieg- Eisenbahn (RSE) tangiert. Es besteht eine Verbindung vom Bahnhof Beuel bis nach Hangelar. Die Gleisanlage endet dort im Bereich der Konrad- Adenauer Straße.

Das Plangebiet ist mit dem Öffentlichen Personennahverkehr nur mittelbar angebunden. In ca. 600 m Entfernung Luftlinie besteht der Haltepunkt Hangelar West der Stadtbahn. Dort verkehrt die Linie 66 zu den Hauptverkehrszeiten im 10 min- Regeltakt zwischen Bad Honnef und dem ICE- Bahnhof Siegburg/ Bonn.

An der Haltestelle Heckenweg, die ca. 300 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt liegt, verkehren die Buslinien 517 und 635 zu den Hauptverkehrszeiten im 30 min- Regeltakt.

4.4 Technische Infrastruktur

Im südlichen Teil des Plangebietes besteht eine 110 kV- Freileitung der RWE. Die Leitungstrasse sowie der im Abstandserlass des Landes NRW vorgesehene Schutzstreifen von 10 m beidseits der Leitungsachse wird berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wird bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Oberziel ist es, dass Plangebiet für eine fortgesetzte, gewerbliche Entwicklung vorzubereiten. Dabei sind allerdings kleinere und mittlere Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe die vorrangige Zielgruppe. Die Grundstücksgrößen werden daher an einem zu erwartenden Bedarf von ca. 1.000 qm je Baugrundstück ausgerichtet. Bei größeren Ansiedlungswünschen bleibt das Konzept jedoch variabel. In diesem Falle können zum Beispiel zwei Grundstücke zusammengefasst werden.

Zu diesem Zweck ist es notwendig, auch abseits des Pützchensweges eine öffentliche Erschließung vorzusehen, da die Grundstücksgrößen, die sich aus der alleinigen Erschließung aus Richtung des Pützchensweges bilden ließen, deutlich zu groß für die anzusprechenden Zielgruppen wären.

Neben den heute brach liegenden, ehemals bereits gewerblich genutzten Grundstücken sollen auch Flächen entlang der B56, die bisher unbebaut sind, auf eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geprüft werden. Dabei handelt es sich um die Gartenflächen der Wohngebäude, die Grabelandflächen sowie Teile der Parkanlage der Fabrikantenvilla.

Aufgrund der Lage zu den umgebenden Wohngebieten sowohl auf Sankt Augustiner als auch auf Bonner Stadtgebiet muss das Gewerbegebiet nach dem Abstandserlass des Landes Nordrhein- Westfalen gegliedert werden. In einem Bereich bis zu 100 m zu den umliegenden Wohngebieten werden nur eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) zugelassen. Hier sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und demzufolge auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dabei handelt es sich klassischerweise um Dienstleistungs- und kleine Handwerksbetriebe.

Im zentralen Bereich des Gewerbeparkes sind auch stärker emittierende Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW zulässig. Darunter fallen Betriebe wie zum

Beispiel Autoreparaturbetriebe, Autolackierereien, Schlossereien und Schreinereien.

Das Steuerberatungsbüro in der Fabrikantenvilla bleibt als Bürogebäude innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes allgemein zulässig.

Die Wohngebäude am Heckenweg sollen mit dem Instrument des erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO überplant werden. Ansonsten wären hier nur Renovierungs- und Verschönerungsarbeiten im Rahmen des normalen Bestandsschutzes zulässig.

Die Stadt Sankt Augustin hat nur noch wenige Flächen auch außerhalb von Wasserschutzzonen, die sich für eine klassische, gewerbliche Nutzung eignen. Daher soll sich das Nutzungsspektrum, das angesiedelt werden soll, an die bereits begründeten Zielgruppen richten und städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Dabei wird eine maximale Arbeitsplatzdichte angestrebt.

Es ist daher vorgesehen, innerhalb des neuen Gewerbeparks

- Lagerhäuser und Lagerplätze für Speditionen o.ä.,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Handels- und Einzelhandelsbetriebe,
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen,
- Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

auch ausnahmsweise nicht zuzulassen.

Der Einzelhandel, der im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben steht (Werksverkauf) soll nach einer Einzelfallentscheidung über die Größenordnung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig sein.

Inwiefern betriebliche bedingte Wohnungen wie zum Beispiel für Betriebsinhaber o.ä. zulässig sein sollen, sollte im Laufe des Planverfahrens sorgfältig abgewogen werden. Wenngleich es zum Teil ein Bedürfnis nach einer solchen Form des Wohnens in Gewerbegebieten gibt, ergeben sich zum Beispiel im Falle der Betriebsaufgabe regelmäßig schwierige bauordnungsrechtliche Fragen, wie mit dem Wohnhaus im Wege der Einzelvermarktung umgegangen werden soll. Desweiteren gehen die o.g. wichtigen, gewerblich nutzbaren Flächen verloren.

Im weiteren Planverfahren soll ein Lärmgutachten zum Verkehrslärm im Bereich der B56 erarbeitet werden. Daraus lassen sich die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ableiten, die bei der späteren Hochbauplanung zu berücksichtigen sind.

5.2 Grünkonzept

Die Vorgaben aus den übergeordneten Planwerken Regionalplan, Stadtentwicklungskonzept, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden weitestgehend im Bebauungsplan- Vorentwurf beachtet. Demnach werden die bestehende Waldkulisse mit

dem darin geführten Wolfsbach und ein maximaler Abstand zum Renner See als Teil des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes bei der Planung berücksichtigt.

Die Aufgabe der Parkanlage im Bereich der Fabrikantenvilla wird im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung zur Diskussion gestellt. Dabei ist zu beachten, dass neben der Villa selbst auch der Teil der Parkanlage, der sich westlich des Wolfsbaches befindet, unter Denkmalschutz steht. Ebenfalls bedeutsam für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich ist die 20 Meter breite Anbauverbotszone gemessen ab dem Fahrbahnrand der B56 sowie die unbefriedigende Verkehrsanbindung an die selbige.

Bisher existiert zwischen dem verinselt liegenden Landschaftsschutzgebiet mit dem Renner See auf Sankt Augustiner Stadtgebiet und dem Naturschutzgebiet Kohlkaul auf Bonner Stadtgebiet keine räumliche Verbindung. Im Sinne der landschaftlichen Vernetzung wird in Alternative 1 vorgeschlagen, einen Teil der gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha an dieser Stelle zurückzunehmen und eine Grünverbindung zwischen den o.g. Schutzgebieten im Sinne des ökologischen Ausgleiches herzustellen.

Der neue Gewerbepark wird im Inneren durch straßenbegleitende Baumpflanzungen aufgelockert.

Der Umfang des ökologischen Ausgleiches wird bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ermittelt. Es ist neben der o.g. Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet vorgesehen, den Ausgleich über das Ausgleichsflächenkonto der Stadt vorzusehen.

5.3 Verkehrskonzept

5.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist heute insb. über den Heckenweg, der zum überwiegenden Teil auf Bonner Stadtgebiet liegt, angebunden. Auch über den Pützchensweg kann das Plangebiet über die B56 erreicht werden. Dieser Verbindung ist zwar verkehrsrechtlich zulässig, aber unter Verkehrssicherheitsgründen problematisch.

Es wurden zwei Alternativen der äußeren Verkehrsanbindung untersucht:

1. Das Plangebiet wird in Alternative 1 weiterhin über den Heckenweg erschlossen. Der in Teilen vorhandene Gehweg auf der Nordseite wird bis zum Pützchensweg ausgebaut.

In einem Abstimmungstermin mit der Stadt Bonn am 02.02.2015 wurde die Anbindung des Plangebietes über den Heckenweg erörtert. Es zeichnet sich ab, dass eine generelle Mitwirkungsbereitschaft der Stadt Bonn gegeben ist. Sofern diese Alternative zur Umsetzung beschlossen wird, beabsichtigt die Verwaltung, den Umbau der Straße mit einem Neubau/Verbreiterung der Querung über den Wolfsbach und der Aufweitung der Einmündung in die B56 durch eine Verwaltungsvereinbarung der Städte Sankt Augustin und Bonn vorzubereiten. Darin müssen auch die Fragen der Federführung und Finanzierung für die Ausbaumaßnahme festgelegt werden. Der Entwurf der o.g. Vereinbarung kann parallel mit dem Beschluss über die öffentliche Auslegung zur Beratung vorgelegt werden.

2. Es wird als Alternativ 2 eine im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.04.2014 diskutierte neue Anbindung des Plangebietes aus Richtung der

Eifelstraße untersucht. In diesem Zuge wird nur noch eine bereits bestehende Fuß- und Radwegeverbindung aus Richtung des Heckenweges vorgesehen. Mit dieser Lösung wäre eine Unabhängigkeit der Erschließung von Seiten der Stadt Bonn gewährleistet. Nach einem Scoopingtermin mit entsprechenden Trägern öffentlicher Belange ist aber bereits jetzt abzusehen, dass diese Erschließungsalternative wenig Aussicht auf Realisierung hat.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des Parks der Fabrikantenvilla bedingt den Ausbau des Pützchensweges bis zur B56. Inwiefern hier insb. ein weiteres Linksabbiegen von der und auf die B56 möglich bleibt, muss mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW noch erörtert werden.

Die Gleistrasse wird so in die Planung integriert, dass sie als durchgängige Verbindung erhalten bleibt. Aufgrund der zunehmenden Transportkosten auf der Straße erscheint es langfristig möglich, dass der Gütertransport auf der Schiene auch in der Feinverteilung in der Fläche wieder eine größere Bedeutung erlangen kann. Diese Möglichkeiten sollen durch die vorliegende Planung nicht verbaut werden.

5.3.2 Innere Erschließung

Abseits der o.g. Alternativen zur äußeren Anbindung wird eine Ringerschließung vorgesehen, die den vorgesehenen Gewerbepark sparsam erschließt und die erforderlichen Grundstücksgrößen ermöglicht. Auf Wendeanlagen für LKW, die oft zugeparkt werden, kann in Alternative 1 verzichtet werden.

In Alternative 2 ist ein weiterer Straßenstich vorgesehen, der in einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge und LKW endet.

Es wird ein einheitlicher Regelquerschnitt für die Ringerschließung vorgesehen:

- Fahrbahn: 6,5 m mit 0,5 m Schrammbord
- Parkstreifen mit Baumbeeten: 2,0 m
- Einseitiger Gehweg: 1,5 m

Der Schrammbord soll verhindern, dass die Einfriedungen der Baugrundstücke direkt am Fahrbahnrand stehen und das Lichtraumprofil der Fahrbahn einengen.

Es werden 2,0 m breite Parkstreifen mit eng unterbrochenen Baumbeeten gewählt, um Fremdarker wie zum Beispiel abgestellte Auflieger von LKW zu verhindern. Dies erscheint aufgrund der Autobahnnähe angeraten.

Ein einseitiger Gehweg von 1,5 m Breite erscheint aufgrund der erfahrungsgemäßen, geringen Fußgängerfrequenz in Gewerbegebieten angemessen.

Der o.g. Stich in Alternative 2 soll ohne Parkstreifen vorgesehen werden, da der Erschließungsaufwand für die vergleichsweise kleine Gewerbefläche zu groß wäre.

Um auf der Nordseite des Pützchensweg im Bereich des Grabelandes noch eine gewerbliche Baumöglichkeit zu eröffnen, bietet es sich an, hier einen 6,5 m breiten Erschließungsstich anzulegen. Diese Verbindung muss keinen öffentlichen Charakter haben und kann auch als privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger im späteren Rechtsplan verankert werden.

Der mögliche Ausbauquerschnitt des Pützchensweges in Richtung der B56 steht in Abhängigkeit zu einer vom Landesbetrieb Straßenbau NRW akzeptierten Lösung der äußeren Anbindung.

Innerhalb der neu auszubauenden Fahrbahn im Pützchensweg soll die Gleistrasse der RSE verbleiben. Die bestehenden Eigentumsverhältnisse und der unter Denkmalschutz stehende Park der Fabrikantenvilla lassen hierbei keine andere Lösung zu. Abseits der Fahrbahn können die Gleise in ihrem heutigen Gleisbett weiter genutzt werden. Beim Ausbau der inneren Erschließung sind dann Detailabstimmungen mit der RSE erforderlich.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Beratung und Beschlussfassung im Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Sankt Augustin soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB auch formal durchgeführt werden.