

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 20.05.2022

Drucksache Nr.: **22/0253**

---

—

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	30.08.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	20.10.2022	öffentlich / Entscheidung

---

—

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 408/ 1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“: 1. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen, 2. Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 408/ 1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ abgegebenen Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie § 4 a Abs. 3 BauGB abgegeben wurden, entsprechend der in Anlage 5 a-c formulierten Vorschlägen der Verwaltung zu behandeln.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Bebauungsplan Nr. 408/ 1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften als Satzung.

Das Gebiet liegt südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, nördlich der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges. Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### Inhalt der Planung

Das Plankonzept sieht die Entwicklung eines gegliederten Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der Bestandssituation auf Grundlage der Zielvorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes vor:

In den als GE 1 (Gewerbegebiet) bezeichneten Bereichen wird das Ziel der Bestandsicherung und -entwicklung verfolgt. Der als GE 2 bezeichnete Bereich soll als Dienstleistungsstandort ausgebaut werden, um dem beabsichtigten Entree-Charakter in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofpunkt sowie den Übergang vom Mischgebiet ins Gewerbegebiet Rechnung zu tragen. Innerhalb des GE 3-Bereiches sind die neuen, zusätzlichen Gewerbeflächen zusammengefasst. Ziel ist hier, die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben insbesondere aus dem Handwerk und des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes zu ermöglichen.

### Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 04.07.2012 neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 17.08.2015 bis 18.09.2015 (einschließlich) statt. Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 20.02.2019 die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 statt. Nach eingehender Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich gezeigt, dass für den Ausbau der A 59 in der Grube DEUTAG u. a. städtische Flächen für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Artenschutz, sog. CEF-Maßnahmen, in Anspruch genommen werden. Dabei handelt es sich teilweise um Flächen, auf denen auch für den Bebauungsplan Nr. 408/ 1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ Maßnahmen für Natur- und Artenschutz vorgesehen sind. Wohingegen eine Kombination von CEF-Maßnahmen des Landesbetriebes und Naturschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich ist, ist dies bei CEF-Maßnahmen nicht möglich. Die Stadt hat deshalb die dort vorgesehenen CEF-Maßnahmen auf andere im städtischen Eigentum befindliche Flächen verlagert. Weiterhin haben sich redaktionelle Ergänzungen bzw. Anpassungen ergeben (siehe Drucksachen Nr. 21/0331). Die Ergänzungen und Änderungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erforderten eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung vom 06.10.2021 den Beschluss zur eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gefasst. Die eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung wurde vom 17.01.2022 bis einschließlich 30.01.2022 durchgeführt. Bei der erneuten Auslegung konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung war auf zwei Wochen verkürzt.

Im Rahmen der eingeschränkten erneuten öffentlichen Auslegung gingen 2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie 3 Stellungnahmen von Privaten ein. Der vollständige Bericht über die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung sind der Anlage 5 c zu entnehmen.

Die Anregungen betrafen vor allem die Themen Natur- und Artenschutz, dabei insbesondere Kompensations- und Schutzmaßnahmen, Beleuchtung, Begrünung sowie Klimaschutz.

In den vorliegenden Unterlagen wurden drei redaktionellen Änderungen vorgenommen, die in roter Farbe gekennzeichnet sind: in den Textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 7 „Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen“ die Kategorie des Trennerlasses von III zu II korrigiert. Ebenso wurden unter 4.2 zur besseren Übersichtlichkeit die genauen Flurstücksangaben ergänzt. In den Hinweisen wurden unter Punkt 11 „Artenschutz“ weitere Informationen ergänzt.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, wie in den Anlagen 5 a - c dargestellt, zu behandeln und den Bebauungsplan Nr. 408/ 1 N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer 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.

### Anlagen:

1. Geltungsbereich
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Bericht über die Auslegungen
  - a. Frühzeitige Beteiligung
  - b. Offenlage
  - c. Erneute Offenlage
6. Stellungnahmen der TÖB
  - a. Frühzeitige Beteiligung
  - b. Offenlage
  - c. Erneute Offenlage
7. Stellungnahmen Privater
  - a. Frühzeitige Beteiligung
  - b. Offenlage
  - c. Erneute Offenlage
8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  - a. Anlage 2: Übersichtskarte Bplan
  - b. Bestandsplan Bplan
  - c. Funktionsplan Bplan
  - d. Bestandsplan Grube DEUTAG
  - e. Maßnahmenplan Gesamtkonzept Grube DEUTAG
  - f. Maßnahmenplan Bplan
  - g. Bodenbewertung

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
  - a. Karte 1 Verbreitung Vogelarten 2015/16
  - b. Karte 2 Kreuzkröte und Zauneidechse 2015/16
  - c. Karte 3 Maßnahmen 2015/16
10. Schalltechnische Untersuchung
11. Verkehrsuntersuchungen
  - a. Stellungnahme Menden-Süd
  - b. Meindorfer Straße\_Am Bahnhof
  - c. Meindorfer Straße\_Im Rebhuhnfeld
12. Machbarkeitsstudie zur Regenwasserversickerung
13. Umweltgeologische Bewertung
14. Machbarkeitsstudie Menden-Süd WTP II
15. Antrag Grüne\_17\_0312
16. Antrag Grüne\_18\_0168
17. Sachstandsbericht zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen