STADT SANKT AUGUSTIN
Ortsteil Buisdorf

18. Flächennutzungsplanänderung

Begründung zum Vorentwurf

Stand: 22 Mai 2023

Auftraggeber:

Stadt Sankt Augustin
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadtplanungsbüro:

plan-lokal Körbel + Scholle Stadtplaner PartmbB
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziel der Planung....3
1.1 Städtebauliche Zielsetzung....3
1.2 Betriebs- und Nutzungsbeschreibung Gefahrenabwehrzentrum....3
1.3 Alternativenprüfung....4
2.0 Plangebiet....5
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches....5
2.2 Beschaffenheit des Plangebietes....5
2.3 Eigentumsverhältnisse....5
3.0 Bauleitplanverfahren....6
3.1 Bauleitplanverfahrensart....6
3.2 Verfahrensschritte....6
4.0 Planungsvorgaben....7
4.1 Regionalplan....7
4.2 Flächennutzungsplan....7
4.3 Bebauungsplan....8
4.4 Angrenzende Plandarstellungen....8
4.5 Landschaftsplan....9
4.6 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“....9
5.0 Planinhalte....9
5.1 Art der baulichen Nutzung....9
5.2 Grünflächen....9
5.3 Sonstige Darstellungen....10
6.0 Flächenbilanz....11
7.0 Verkehrserschließung....11
7.1 Gesamterschließung....11
7.2 Rad- und Fußverkehr....12
7.3 Bahnlinie, ÖPNV-Haltepunkt....13
8.0 Wasserversorgung....13
8.1 Trinkwasserversorgung....13
8.2 Löschwasserversorgung....13
9.0 Abwasserbeseitigung....13
9.1 Schmutzwasser....13
9.2 Niederschlagswasser....13
10.0 Umwelt und Natur....14
10.1 Umweltprüfung....14
10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung....14
10.3 Artenschutz....14
10.4 Grünfläche....15
11.0 Hinweise....15
12.0 Gutachten....15

Zu dieser Begründung gehört ein Umweltbericht als gesonderter Teil.

1.0 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mitte der 1990iger Jahre wurde bereits für den Bereich Buisdorf Mittelfeld ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die Ansiedlung eines Aldi-Zentrallagers und weitere Gewerbeflächen in dem nunmehr in Rede stehenden Planbereich ermöglichen sollte. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde der Bebauungsplan in den Bebauungsplan 709/1 und 709/2 geteilt, weil bestehende Altablagerungsstandorte, die zeitlich versetzt untersucht wurden, das Verfahren verlängerten. Auf diese Weise konnte der für das Aldi-Zentrallager notwendige Bebauungsplan 709/1 „Mittelfeld“ beschleunigt werden, der am 19.05.1999 rechtsgültig wurde.

Am 27.02.2013 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin die Aufstellung des Bebauungsplanes 709/2 „Im Mittelfeld“ in Buisdorf beschlossen. Anlass der Planaufstellung war, gewerbliche Flächen in einem Umfang von rund 35.000 m^2 zu entwickeln und damit dem Mangel an Gewerbeflächen im Stadtgebiet entgegenzuwirken. In der Sitzung des Rates der Stadt Augustin am 05.12.2018 erfolgte daraufhin der Beschluss über einen entsprechenden Vorentwurf. Das Planverfahren wurde nicht abgeschlossen.

Wenngleich der Bedarf der Stadt Sankt Augustin an benötigter Gewerbefläche grundsätzlich weiterhin besteht, so hat sich die Geschäftsgrundlage für die Entwicklung des in Rede stehenden Plangebietes insofern inzwischen geändert, als dass sich der Bereich der 18. Flächennutzungsplanänderung nach einem intensiven Flächensuchprozess als Fläche für die Errichtung eines dringend benötigten Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) im Rhein-Sieg-Kreis herauskristallisiert hat. Bei der Standortwahl spielten insbesondere Faktoren wie u.a. die verkehrsstrategische Lage bzw. Einsatzfähigkeit, ausreichende Flächengröße und -verfügbarkeit sowie weitere städtebauliche Belange eine entscheidende Rolle.
Eine Machbarkeitsstudie belegt u.a., dass das bisherige Kreisfeuerwehrhaus deutlich an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen ist. Das geplante Zentrum bildet somit auch eine unverzichtbare Ausbildungs- und Unterstützungsstätte der 109 Feuerwehreinheiten im Kreisgebiet. Der Grundstücksbereich wurde zwischenzeitlich durch den Rhein-Sieg-Kreis erworben.

Da der Bereich des Plangebietes im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin derzeit noch als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, bedarf es der 18. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung bzw. Fortführung des seinerzeit begonnenen Bebauungsplanverfahrens 709/2 „Im Mittelfeld“ mit den nunmehr geänderten Planungsanforderungen, Fläche für den Gemeinbedarf für das GAZ auszuweisen und im Bebauungsplan im westlichen Bereich weiterhin Gewerbegebiet festzusetzen. Auf diese Weise kann das benötigte Planungsrecht gemäß § 30 BauGB sowohl für die spätere Genehmigung des GAZ als auch für ansiedlungswillige Unternehmen erwirkt werden.

1.2 Betriebs- und Nutzungsbeschreibung Gefahrenabwehrzentrum

Diese Allgemeine Betriebs- und Nutzungsbeschreibung basiert auf dem Planungsstand von Januar 2022. Das Gefahrenabwehrzentrum soll folgende Nutzungsbereiche umfassen:

a) Ausbildungsbereiche für den Bevölkerungsschutz (Feuerwehr und Rettungsdienst)

Der Ausbildungsbereich soll drei Schulungsräume umfassen. In diesen Räumen sollen die theoretischen Ausbildungen / Fortbildungen für den Bereich der Feuerwehr und des Rettungsdienstes durchgeführt werden. Im Brandübungshaus sowie im Außenbereich werden die praktischen Ausbildungsabschnitte absolviert. Die Schulungen/Seminare werden an Werktagen von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonntags von 08.00 bis 13.00 Uhr durchgeführt. Die drei Schulungsräume werden unter Berücksichtigung der aktuellen Aus- und Fortbildungen

im Bereich der Feuerwehr und des Rettungsdienstes weitgehend das komplette Jahr (evtl. in den Ferien reduzierter) in Anspruch genommen.
Das Brandübungshaus wird letztendlich für alle 19 Feuerwehren als Angebot zur Verfügung stehen. Eine konkrete Planung besteht auf Grund des frühen Projektstandes noch nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass bei 19 Feuerwehren mit ca. 3000 Feuerwehrfrauen und -männern, eine regelmäßiger Übungsbetrieb am Freitagnachmittag und Samstag notwendig wird. Da das Brandübungshaus mit Gas befeuert wird, sind keine nennenswerten Emissionen durch Rauchentwicklung zu erwarten.
Im Rahmen des Übungs- und Lehrbetriebes sind Blaulichtfahrten ausgeschlossen. Daher können Blaulichtfahrten nur bei besonderen Lagen (Großeinsatz- und Katastrophenlagen) entstehen, wenn die Einsatzleitung in die Stabsräumlichkeiten einberufen wird. Insofern sollten Blaulichtfahren die absolute Ausnahme sein.

b) Amt für Bevölkerungsschutz (inklusive Kreisleitstelle)

Das Amt für Bevölkerungsschutz umfasst aktuell die beiden Abteilungen „Gefahrenabwehr, Rettungsdienst und Brandschutz – 38.1“ und die „Kreisleitstelle – 38.2.

c) Gerätewerkstätten

In den Gerätewerkstätten findet die Wartung und Instandhaltung von Einsatzgeräten (Atemschutzgeräten, Schläuchen sowie Chemikalienschutzanzügen) der Feuerwehr statt.

d) Logistikbereich

Der Logistikbereich umfasst die Vorhaltung von Sonderfahrzeugen und -geräten zur Deckung des überörtlichen Bedarfes der kreisangehörigen Kommunen sowie die Unterbringung von Materialien für Feuerwehren, Rettungsdienst und den Katastrophenschutz.

e) Stabsbereich (Einsatzleitung und Krisenstab)

Der Stabsbereich für die Einsatzleitung sowie des Krisenstabes des Rhein-Sieg-Kreises umfasst im Wesentlichen die bereits vorhandenen Schulungsbereiche in synergetischer Nutzung. Die Einsatzleitung und Krisenstab werden nur im Einsatzfall aktiviert und sind demnach zeitlich nicht einzugrenzen.

f) Strukturdaten

Die Anzahl der Arbeitsplätze beträgt 104, davon Normalbetrieb 89, davon Schichtbetrieb 15. Die Anzahl der Ausbildungsplätze beträgt 60. Die Anzahl der betrieblichen Fahrzeuge beträgt 12 - 15 und die Anzahl des Besucherverkehrs 10.

1.3 Alternativenprüfung

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. Alternative gewerblich nutzbare Flächen in dieser Größenordnung stehen demnach nur noch stark begrenzt zur Verfügung.
Im Hinblick auf die besonderen Standortanforderungen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums erfolgte im Vorfeld dieser Bauleitplanung ein intensiver Flächensuchprozess, der nach Abwägung diverser entscheidender Faktoren wie u.a. verkehrsstrategische Lage bzw. Einsatzfähigkeit, ausreichende Flächengröße und -verfügbarkeit sowie städtebaulicher Belange als Ergebnis den vorliegenden östlichen Teilbereich des Plangebietes zur Folge hat (vgl. auch Betriebs- und Nutzungsbeschreibung Gefahrenabwehrzentrum). Insofern stehen alternative Flächen im Gebiet der Stadt Augustin

unter Abwägung der genannten relevanten Belange für die geplante Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums nicht zur Verfügung.

2.0 Plangebiet

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils bzw. der Gemarkung Buisdorf der Stadt Sankt Augustin, fast unmittelbar nördlich angrenzend an das Autobahnkreuz Bonn-Siegburg (Bundesautobahn BAB 3 - Bundesautobahn BAB 560) (vgl. Abbildung Übersichtsplan Lage des Plangebietes). Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Köln-Siegen begrenzt, auf der die S 12 und der Regionalexpresses RE 9 zwischen Köln und Siegen verkehren. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Bundesautobahn BAB 3 Köln-Frankfurt, im Süden und Westen stellt die Verlängerung der Straße Am Rosenhain die Grenze dar. Das Plangebiet umfasst die unter Kapitel Eigentumsverhältnisse angegebenen Flurstücke und verfügt über eine Gesamtfläche von etwa 24.785 qm. Es gilt die zuletzt beschlossene Abgrenzung des Geltungsbereiches der 18. Flächennutzungsplanänderung.

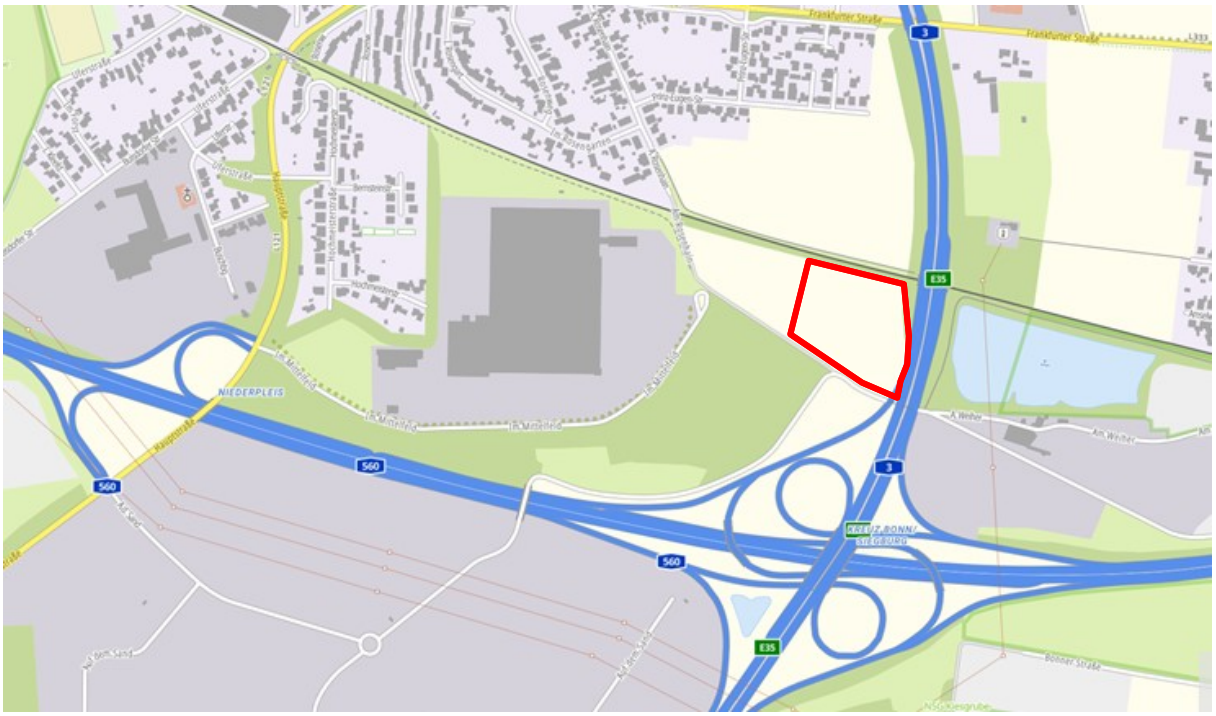

Abbildung 1 Übersichtsplan Lage des Plangebietes (Plangebiet = rote Abgrenzung)

2.2 Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen bzw. südöstlichen Teil des Planungsbereiches sind Altlasten dokumentiert (vgl. Kapitel Bodenschutz / Altlasten). Ferner sind bei der vorliegenden Planung insbesondere die (immissionsschutz-) rechtlichen Belange der im Norden und Osten bzw. Südosten angrenzenden öffentlichen verkehrlichen Infrastrukturen von Bahn und Autobahn zu berücksichtigen (vgl. Kapitel Immissionsschutz).

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind der nachfolgenden Abbildung Eigentumsverhältnisse zu entnehmen. Sie liegen alle in der Gemarkung Buisdorf der Stadt Sankt Augustin.

Flur	Flurstück	Eigentümer
10	7	Rhein-Sieg-Kreis
10	8	Privateigentümer
10	42	Privateigentümer
10	57	Rhein-Sieg-Kreis

Abbildung 2 Eigentumsverhältnisse

3.0 Bauleitplanverfahren

3.1 Bauleitplanverfahrensart

Im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Änderung einer bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Fläche in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum (GAZ). Durch diese planungsrechtliche Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt. Dies hat zur Folge, dass sowohl die parallel durchzuführende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ als auch diese 18. Flächennutzungsplanänderung in einem qualifizierten Verfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren, d.h. mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1. BauGB und erster Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (erste Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden müssen.
Neben der grundsätzlichen Notwendigkeit eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit mindestens der Biotop- und Artenschutzerhebung, der Artenschutzprüfung I sowie der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung bedarf es dadurch auch der Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, in den die genannten Untersuchungen eingepflegt werden.

3.2 Verfahrensschritte

Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der Stadt Sankt Augustin wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung durchgeführt. Die Verfahrensschritte und die Beschlusslage gehen aus der nachfolgenden Abbildung Verfahrensschritte hervor.

Verfahrensschritte nach Baugesetzbuch	Ratsbeschluss	Bekannt-machung	Durchführung	Abwägung Ratsbeschluss
	Datum	Datum	(Ort)/Dauer	Datum
Aufstellungsbeschluss nach § 2/1 (und § 2/4 BauGB)	xy	xy	_____	_____
(frühzeitige) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3/1 BauGB	xy	xy	Rathaus xy bis xy	xy
(frühzeitige) Behördenbeteiligung nach § 4/1 BauGB	xy	xy	xy bis xy	xy
(1.) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3/2 BauGB	xy	xy	Rathaus xy bis xy	xy
(1.) Behördenbeteiligung nach § 4/2 BauGB	xy	xy	xy bis xy	xy
Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss nach § 6/1 bzw. § 10/1 BauGB	xy	xy	_____	_____
Genehmigung	_____	xy	_____	

Abbildung 3 Verfahrensschritte

4.0 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan (RP) für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage ist der Bereich zwischen der Bahnlinie Köln- Siegen, der Bundesautobahn BAB 3, der Bundesautobahn BAB 560 und dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Bereich Hochmeisterstraße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung Regionalplan).
Für den Planbereich bedarf es aufgrund der Planung des Gefahrenabwehrzentrums (vgl. Kapitel Anlass und Ziele der Planung) der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan der Stadt Augustin, wodurch ein Abstimmungsverfahren der Planung mit der Vereinbarkeit der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz notwendig wird.
Ein entsprechender Antrag wird nach Beschluss über die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Abbildung 4 Regionalplan (Plangebiet = gelbe Abgrenzung)

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sankt Augustin vom 20.05.2009 stellt den Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) dar (vgl. nachstehende Abbildung Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin). Diese Ausweisung beruhte auf der gutachterlichen Stellungnahme „Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächenangebot in der Region Bonn/ Rhein-Sieg: Fortentwicklung“, da im Stadtgebiet nur wenige gewerblich nutzbare Flächen vorhanden waren. Am östlichen Plangebietsrand ist ein Streifen entlang der Bundesautobahn BAB 3 als Grünfläche dargestellt.

Der südliche bzw. südöstliche Teilbereich des Planungsgebietes ist aufgrund einer Altlast gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die Ziffer 19 im Plan verweist im gleichnamigen Kapitel in der Begründung unter Punkt 19 Nummer 5209/118 des Flächennutzungsplanes auf weitere Informationen (vgl. Kapitel Bodenschutz/Altlasten dieser Begründung). Nordwestlich (außerhalb) des Planbereiches ist im Flächennutzungsplan im Bereich der Bahntrasse ein Haltepunkt dargestellt (vgl. Kapitel Reserveflächen für ÖPNV-Haltepunkt dieser Begründung).

Aufgrund der geplanten Ansiedlung des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) im Planbereich bedarf es dieser 18. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Stankt Augustin zur Ausweisung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum. Dieses Planverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ durchgeführt.

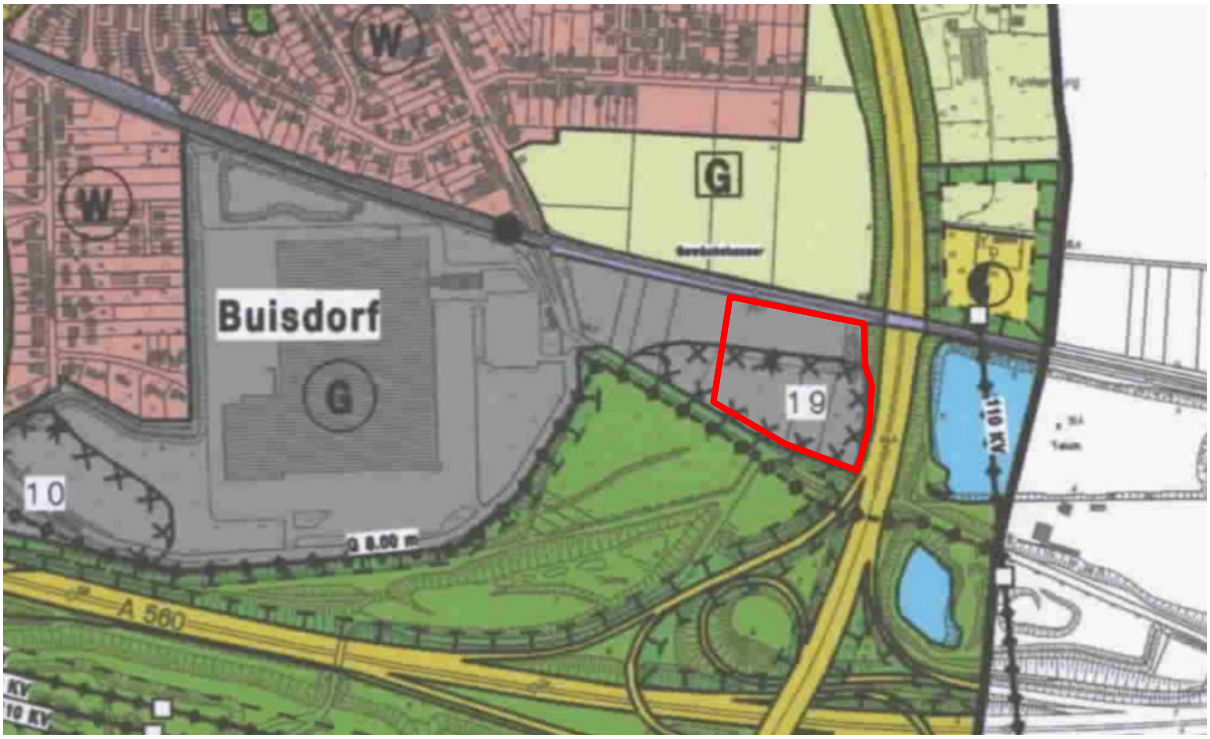

Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin (Plangebiet = rote Abgrenzung)

4.3 Bebauungsplan

Der Planbereich liegt bisher im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Parallelverfahren zu dieser 18. Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ aufgestellt, dessen Plangebiet im Verhältnis zur Abgrenzung des Gebietes der 18. Flächennutzungsplanänderung im Westen noch Gewerbegebiet und im Süden noch notwendige Straßenverkehrsfläche ausweist, für die es keiner Änderung auf Flächennutzungsplanebene bedarf.
Durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes wird verbindliches Planungsrecht gemäß § 30 BauGB insbesondere für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums aber auch für ansiedlungswillige Unternehmen im Gewerbegebiet geschaffen.

4.4 Angrenzende Plandarstellungen

Im Norden grenzt die Bahnlinie Köln-Siegen an das Plangebiet, die im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist. Nördlich davon schließt sich Fläche für die Landwirtschaft an; im Osten befindet sich die Bundesautobahn BAB 3, die als Fläche für den überörtlichen Verkehr dargestellt ist. Im Süden grenzt eine Grün- bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an. Im Westen des Plangebietes grenzt gewerbliche Baufläche an, die im Parallelverfahren Bebauungsplan 709/2 „Im Mittelfeld“ mit dieser Fläche für den Gemeinbedarf zu verbindlichem Planungsrecht gemäß § 30 BauGB entwickelt wird. Die genannten angrenzenden Flächendarstellungen im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin sind nach bisheriger städtebaulicher Einschätzung mit der geplanten

Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum vereinbar.

4.5 Landschaftsplan

Der aktuelle geltende Landschaftsplan Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ und die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Landschaftsplanes Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ treffen zu der Fläche des Plangebietes keine Aussagen.

4.6 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“

Das im Jahr 2006 erstellte Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ als Instrument der kommunalen Städtebaupolitik sieht als wirtschaftliche Basis für die Entwicklung der Stadt Sankt Augustin zu einer Wissenschaftsstadt die Notwendigkeit, weitere gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung von wissensbasierten Unternehmen auszuweisen. Für den Bereich der 18. Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der guten verkehrsstrategischen Lage an der Bundesautobahn BAB 3 und der Schienenanbindung nach den Darstellungen des Leitbildes und der Planungsziele ein Erweiterungsstandort für Logistikbetriebe vorgesehen.
An dieser Zielvorgabe wird weiterhin durch die Ausweisung von Gewerbefläche im Westen angrenzend an das Plangebiet der 18. Flächennutzungsplanänderung festgehalten. Jedoch erfolgt nunmehr die Aufgabe von ursprünglich angedachter Gewerbefläche im Osten zugunsten einer Fläche für den Gemeinbedarf für das Gefahrenabwehrzentrum, dessen Notwendigkeit, Entwicklung und Lage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes noch nicht bekannt war bzw. abgesehen werden konnte.

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planfläche ist bisher als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin dargestellt.

Das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung sehen für Gemeinbedarfseinrichtungen wie für feuerwehrähnliche Einrichtungen und für öffentliche Verwaltungen die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf vor. Die sonst nach der Baunutzungsverordnung regelmäßig anzuwendenden Baugebiete bzw. Bauflächen gemäß § 1 und § 2 BauNVO bilden diese beabsichtigten Nutzungen nicht ab. Auch scheidet vor diesem Hintergrund die Anwendung eines eigenen Sondergebietes aus, da die Ausweisung Fläche für den Gemeinbedarf mit den bereits in der BauNVO genannten Zweckbestimmungen die geplante Nutzung hinreichend abbildet und damit der Anforderung des Bestimmtheitsgebots ausreichend Rechnung trägt. In der Folge wird die für das Gefahrenabwehrzentrum vorgesehene Fläche gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum dargestellt. Es sind somit nur bauliche Anlagen, die dem Zweck des Gefahrenabwehrzentrums dienen zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Hauptnutzung dem Gefahrenabwehrzentrum zugeordnet sind und die im Übrigen in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5.2 Grünflächen

Im Osten des Plangebietes wird ein Streifen unmittelbar an der Bundesautobahn BAB 3 als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Diese Fläche umfasst die Grundstücke Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 8 und 42. Sie ist gemäß Ökokontovereinbarung des

Rhein-Sieg-Kreises seit 2018 als umgesetzte und abgenommene Ökokontomaßnahme mit einer Pflegeverpflichtung für mindestens 30 Jahre nach erfolgter Einbuchung erfasst.

5.3 Sonstige Darstellungen

Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Verkehrswege der Bahnlinie im Norden und der Bundesautobahnen BAB 3 im Osten bzw. der BAB 560 im Süden bzw. dem Autobahnkreuz Bonn/Siegburg wurde bereits ein Schallgutachten des Büros Kramer Schalltechnik GmbH vom 14.12.2016 im Rahmen des vorbeugenden Schallschutzes erarbeitet. Aufgrund des Alters des Gutachtens und der geänderten Geschäftsgrundlage (ursprünglich nur Gewerbegebiet geplant, nunmehr auch Fläche für den Gemeinbedarf für das Gefahrenabwehrzentrum) wird im Rahmen des Verfahrens ein neues Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse bis spätestens zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Entwurf einfließen.

Bodenschutz/Altlasten

Der südliche bzw. südöstliche Teilbereich des Planungsgebietes ist aufgrund einer Altlast gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Ziffer 19 im Plan verweist im gleichnamigen Kapitel in der Begründung unter Punkt 19 Nummer 5209/118 des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes auf folgenden Inhalt:
Es handelt sich hierbei um eine Kiesgrube, die laut Zeugenaussagen in den 60er und 70er Jahren mit großen Mengen an Industrieschlämmen der Rheinischen Zellulose AG sowie des Siegwerkes verfüllt wurde. Im Rahmen des nicht zum Abschluss gebrachten Bebauungsplanverfahrens Nr. 709 „Im Mittelfeld“ wurde eine Erstbewertung des Baugrundlabor Batke GmbH durchgeführt. mit dem Ergebnis, dass es sich um eine Auskiesungsbereich mit künstlichen Auffüllungen handelt. Die örtlich vorkommenden Hausmüllanteile und deren Zersetzung führen zu einer veränderten Bodenluft und der Entwicklung von Deponiegasen. Bauliche Abdichtungs-, Belüftungs- oder Gasdrainagemaßnahmen können notwendig sein, wegen nicht zu kalkulierender Sackungssetzungen sind sowohl für Gebäude als auch für Verkehrsanlagen Sondergründungsmaßnahmen notwendig.
Eine grundsätzliche Unvereinbarkeit gewerblicher Nutzung mit der Altablagerung ist demnach nicht gegeben. Für die verbindliche Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren. Die sich aus der verändernden Bodenluft (Methangaskonzentration) ergebenden Arbeitsschutzmaßnahmen (Explosionsschutz) sind bei Gründungsarbeiten zu berücksichtigen. Im Bereich von Gebäudestandorten sollen weitere Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden. Je nach den Ergebnissen werden ggf. bauliche Abdichtungs-, Belüftungs- oder Gasdrainagemaßnahmen notwendig. In Bezug auf die Grundwassergefährdung sind weitere Untersuchungen notwendig.

Zur Überprüfung der Entwicklung der Zersetzungsprozesse und Klärung, ob eine Bebauung möglich ist, wurden 2014 erweiterte Untersuchungen der Altlast insbesondere durch das Büro Paladini Geotechnik vorgenommen. Dabei wurden Bohrungen bis in den gewachsenen Boden durchgeführt, so dass eine dreidimensionale Abgrenzung der Altablagerung möglich wurde. Die Bohrergebnisse sind dem im Parallelverfahren entwickelten Bebauungsplan Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ und den entsprechenden Gutachten zu entnehmen.
Ferner wurden weitere boden- und grundwasserrelevante Gutachten in 2019 durch das Büro Umweltgeologe Jörg Virus durchgeführt. Eine Beprobung und Analytik einer neu

eingerichteten Grundwassermessstelle im Bereich der Straße „Im Rosenhain“ in Sankt Augustin-Buisdorf hat ergeben, dass durch die im Oberstrom der Messstelle gelegene Altablagerungsfläche die Grundwasserqualität im Abstrombereich nicht bzw. wenn nur in sehr geringem Umfang (sehr geringer Toluolgehalt) beeinflusst wird.

Alle bisher altlasten- und bodenrelevanten Aussagen und Gutachten sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Gutachten	Büro	Erstellungsdatum
Umwelttechnische Untersuchung Altablagerung	Baugrundlabor Batke GmbH	20.04.1998
Bodenluftuntersuchung	Paladini Geotechnik	29.01.2014
Umwelttechnische Untersuchung Altablagerung	Paladini Geotechnik	17.03.2014
Gründungsbewertung (Gebäudegründungen)	Paladini Geotechnik	30.04.2014
Gründungsbewertung (Straßengründungen)	Paladini Geotechnik	12.05.2014
Hydrologisches Gutachten	Paladini Geotechnik	24.07.2017
Bodengutachten	Umweltgeologe Jörg Virus	15.06.2019
Grundwassergutachten	Umweltgeologe Jörg Virus	05.12.2019

Abbildung 3 Übersicht Gutachten Bodenschutz, Altlasten

Die betroffenen Flächen werden entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ausgewiesen. Die oben genannten Hinweise zu diesem Thema werden in der Legende aufgenommen.

6.0 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand in m²	Planung in m²
Gewerbliche Baufläche	24.785	0
Gemeinbedarfsfläche	0	20.104
Grünfläche	0	4.681
Gesamtfläche Plangebiet		**24.785**

Abbildung 4 Flächenbilanz

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Gesamterschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordwestlich des Autobahnkreuzes Bonn/Siegburg (BAB 3 Köln/Frankfurt und BAB 560 Menden/Hennef) an der BAB 3. Es ist damit über die im Westen liegende Autobahnanschlussstelle BAB 560 Niederpleis und von dort aus über die nach Osten führende Straße „Im Mittelfeld“ in wenigen Minuten optimal an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die an der genannten Anschlussstelle zu kreuzende von Nord nach Süd verlaufende Landesstraße L 121 (Hauptstraße) erlaubt eine gute Erreichbarkeit der Region. Diese optimale verkehrsstrategische Lage war u.a. ein wichtiger Entscheidungsfaktor für die Standortwahl für das Gefahrenabwehrzentrum im Osten des Plangebietes und trägt gleichzeitig zur Attraktivität des geplanten Gewerbegebietes im Westen bei.
Für die verkehrstechnische Untersuchung wurde das Verkehrsplanungsbüro abvi aus Bochum seitens der Stadt Sankt Augustin beauftragt. In dem entsprechenden Gutachten vom 20.04.2022 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes A560/ L121/ Im Mittelfeld untersucht. Auf Basis von Verkehrszählungen und Kapazitätsberechnungen von allen bestehenden und zu erwartenden Ziel- und Quellverkehren 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 Nachmittagsspitze möglich ist. Voraussetzung dazu ist eine signifikante Anpassung der Grünzeiten innerhalb der Festzeitprogramme, insbesondere eine Reduzierung der Grünzeiten in der südlichen Zufahrt L 121. Ziel- und Quellverkehre der folgenden geplanten Vorhaben- und Infrastrukturprojekte wurden dabei berücksichtigt:

Innerhalb des Plangebietes:
- Gefahrenabwehrzentrum
- 1-3 gewerbliche Mittel- bis Großbetriebe
- Park & Ride, S-Bahn-Haltestelle

Außerhalb des Plangebietes:
- Gewerbe Flurstücke 241, 193
- Gewerbegebiet „Geistinger Sand“

Auf dieser Grundlage wurde im März 2023 eine Machbarkeitsstudie zur Erschließungsplanung durch das Büro Fischer-Teamplan aus Erftstadt erarbeitet. Als Ergebnis finden nachfolgende Verkehrsflächenplanungen Eingang in den Bebauungsplan Nr. 709/2:

- Die bestehende Wendeanlage der Straße im Mittelfeld wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrskapazitäten als vollwertiger Kreisverkehrsplatz ausgebaut.
- Hierbei wird die Straße Am Rosenhain nach Norden als Fuß- und Radweg angebunden und in der Fortführung nach Osten verlaufende Wirtschaftsweg als Erschließungsstraße für das geplante Gewerbegebiet und das Gefahrenabwehrzentrum den Anforderungen entsprechend ausgebaut.
- Für den Rad- und Fußverkehr werden eigens teilweise durch Grünstreifen getrennte Flächen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und der Erschließungsstraße / Planstraße vorgesehen.
- In Höhe des südöstlichen Bereiches des Plangebietes erfolgt der Anschluss des von Südwesten kommenden namenlosen Weges. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Rad-, Fuß- und Anliegerweg festgesetzt. Er steht damit planungsrechtlich nur diesen Nutzergruppen zur Verfügung bzw. neben dem öffentlichen Rad- und Fußverkehr nur den Anliegern der angrenzenden Grundstücke.
- Im östlichen Planbereich muss aufgrund der zu engen Autobahnunterführung der BAB 3 auf eine sonst wünschenswerte Trennung der Verkehrsflächen von Rad- und Fußverkehr verzichtet werden.

Einer gesonderten inneren Erschließung der Bauflächen des Plangebietes bedarf es nicht, da die Grundstückstiefen von geplanter Straße bis zur Bahnlinie dies für eine Vermarktung und Bebauung nicht erfordern.

7.2 Rad- und Fußverkehr

Vor dem Hintergrund einer seitens der Stadt Sankt Augustin auch im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich angestrebten Förderung des Rad- und Fußverkehrs werden die Belange dieser Verkehrsteilnehmer durch die oben genannten Maßnahmen der eigenen und teilweise durch Grünflächen getrennten Verkehrsflächen in besonderer Weise gewürdigt.
Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur vorgesehenen Umsetzung der Radpendlerrouten zwischen Siegburg, Hennef und Sankt Augustin geschaffen.

7.3 Bahnlinie, ÖPNV-Haltepunkt

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Bahnlinie Köln/Siegen, die sowohl von der S-Bahn, als auch von der RE 9 bedient wird. Aus diesem Grund besteht auch die, im Flächennutzungsplan wie im Stadtentwicklungskonzept forcierte, Überlegung für den Gesamtbereich, zukünftig einen ÖPNV-Haltepunkt einschließlich eines Park & Ride Parkhauses im Nordwesten des Plangebietes einzurichten, wodurch eine optimale ÖPNV-Anbindung für das Gebiet gewährleistet wäre. Da eine Zeitplanung für dieses Vorhaben noch nicht absehbar ist, werden die für das Projekt notwendigen Flächen (Bewegungsstreifen von 11 m entlang der Bahntrasse, Park & Ride Parkhausfläche) im Plan entsprechend als Reserveflächen für den ÖPNV-Haltpunkt markiert. Ein Erwerb durch die Stadt Sankt Augustin sowie eine Herausparzellierung der Reserveflächen ist vorgesehen. Bei Bedarf sollen diese Flächen maximal befristet verpachtet werden, um so den Zugriff auf die Flächen bei einer zukünftigen Projektierung zu sichern. Aus gleichem Grund erfolgt auch der Verzicht auf Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche.

8.0 Wasserversorgung

8.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Planbereiches kann durch die Wasserversorgungsgesellschaft mbH der Stadt Sankt Augustin und den Wahnbachtalsperrenverband sichergestellt werden. Eine entsprechende Wasserversorgungsleitung wird im Rahmen des notwendigen Straßenausbaus der Planstraße erstellt.

8.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 96 m³ Löschwasser pro Stunde über 2 Stunden kann grundsätzlich durch die Wasserversorgungsgesellschaft mbH der Stadt Sankt Augustin und den Wahnbachtalsperrenverband sichergestellt werden. Eine entsprechende Wasserversorgungsleitung einschließlich erforderlicher Hydranten wird im Rahmen des notwendigen Straßenausbaus der Planstraße erstellt.
Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Wasserversorgungsnetz muss bei der Tiefbauabteilung der Stadt Sankt Augustin beantragt werden.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung des Planbereiches kann durch die Kläranlage der Stadt Sankt Augustin sichergestellt werden. Ein entsprechender Schmutzwasserkanal wird im Rahmen des notwendigen Straßenausbaus der Planstraße erstellt.
Ein Anschluss neuer Bauvorhaben an das Kanalnetz muss bei der Tiefbauabteilung der Stadt Sankt Augustin beantragt werden.

9.2 Niederschlagswasser

Im Hinblick auf das Thema Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse spätestens in den Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet werden.

10.0 Umwelt und Natur

10.1 Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle qualifizierten Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht wird insofern verwiesen.

10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes bzw. spätestens mit dem parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ wird ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits wird die Durchführung von Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Für weitergehende Ausführungen zu dieser Thematik wird auf den der Begründung beigefügten Umweltbericht verwiesen.

10.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 wurde erstmalig das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren ersetzt werden kann (z. B. Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Prüfung nach der Eingriffsregelung).
Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurde das Plangebiet hinsichtlich gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Diese Erhebungen stellen die Grundlage für die Artenschutzprüfung dar.
Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:
Durch Geländeveränderungen, Gehölzrodungen, Baumaßnahmen und insbesondere evtl. Abbrucharbeiten an bisher vorhanden Gebäuden darf nicht gegen die im BNatSchG geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es demnach u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften nach BNatSchG. Die Gehölzrodungen, Erschließungsarbeiten und Baufeldräumungen sind zwecks Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG sowie der Verbote des § 39 BNatSchG nur im Zeitraum 01.10. bis 29.02. durchzuführen.
Für weiterführende Informationen wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den der Begründung als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

10.4 Grünfläche

Im Osten des Plangebietes wird eine Grünfläche dargestellt. Weitere Informationen dazu sind dem Kapitel Planinhalte zu entnehmen.

11.0 Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. 709/2 werden Hinweise zum Artenschutz, zur Bodendenkmalpflege, zur Erdbebengefährdung, zu Maßnahmen zum Schutzgut Boden und zur Einsicht in technische Regelwerke aufgenommen, die sich u.a. aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben oder aus anderen rechtlichen Gründen erforderlich sind. Weitere Hinweise werden nach Bedarf im Rahmen des Verfahrens ergänzt. Sie sind im Rahmen zukünftiger Bauantragsverfahren und im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

12.0 Gutachten

Folgende Gutachten werden im Rahmen des Planverfahrens derzeit noch aktuell erstellt und spätestens in den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet: Landschaftspflegerischer Begleitplan, Artenschutzprüfung Stufe 2, Brutvogelkartierung, Entwässerungskonzept, Schallschutzgutachten.
Folgende Gutachten und Bewertungen liegen für die Bauleitplanverfahren 18. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ bereits vor (chronologische Reihenfolge):

Bodengutachten/Bewertungen

Gutachten	Büro	Erstellungsdatum
Umwelttechnische Untersuchung Altablagerung	Baugrundlabor Batke GmbH	20.04.1998
Bodenluftuntersuchung	Paladini Geotechnik	29.01.2014
Umwelttechnische Untersuchung Altablagerung	Paladini Geotechnik	17.03.2014
Gründungsbewertung (Gebäudegründungen)	Paladini Geotechnik	30.04.2014
Gründungsbewertung (Straßengründungen)	Paladini Geotechnik	12.05.2014
Hydrologisches Gutachten	Paladini Geotechnik	24.07.2017
Bodengutachten	Umweltgeologe Jörg Virus	15.06.2019
Grundwassergutachten	Umweltgeologe Jörg Virus	05.12.2019

Abbildung 5 Übersicht Bodengutachten/Bewertungen

Weitere Gutachten/Bewertungen

Gutachten	Büro	Erstellungsdatum
Schallgutachten	Kramer Schalltechnik GmbH	14.12.2016
Artenschutzvorprüfung	RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten	25.04.2018
Landschaftspflegerischer Begleitplan	RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten	24.05.2018 04.09.2018
Verkehrsgutachten	abvi Verkehrsplanung	20.04.2022
Artenschutzgutachten	RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten	30.09.2022

Abbildung 6 Weitere Gutachten