

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

## Sitzungsvorlage

Datum: 16.05.2023

Drucksache Nr.: **23/0231**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	13.06.2023	öffentlich / Vorberatung
Rat	20.06.2023	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“: 1 Beschluss über Anpassung des Geltungsbereichs, 2 Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

### 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 für das Bebauungsplanverfahren Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ die Anpassung des Geltungsbereiches. Der neue Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Buisdorf, Flur 9, Nr. 223 (teilweise) und 224 sowie Flur 10, Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 9, 56, 57 und 22, 23, 49 (jeweils teilweise).
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, auf Grundlage des vorliegenden Städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplan-Vorentwurfs inklusive Begründung sowie der dazugehörigen Gutachten, im Parallelverfahren mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die Grenzen des neuen Geltungsbereiches sind dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichsplan mit Stand von Mai 2023 zu entnehmen. Der alte Geltungsbereich mit Stand von Dezember 2012 ist klarstellend als Anlage 2 beigelegt.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **Anlass und Zielsetzung**

Gemäß Ratsbeschluss vom 02.09.2020 sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 709/2 „Im Mittelfeld“ in der Gemarkung Buisdorf, neben der Entwicklung von Gewerbeflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) des Rhein-Sieg-Kreises (RSK) im östlichen Bereich des Geltungsbereichs auf einer Fläche von rund 20.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden (DS-Nr. 20/0323).

Die sich im westlichen Bereich des Gebietes befindlichen Flächen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) mit insgesamt rund 15.000 m<sup>2</sup> (Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 2, 3, 4, 5, 56) sollen an produzierendes und/oder verarbeitendes Gewerbe vermarktet werden. Idealerweise sind dort mittlere bis große Gewerbebetriebe mit moderaten Zulieferverkehren und einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen unterzubringen.

Zusätzlich soll die Option eines im Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen S-Bahn-Haltepunktes an der nördlich angrenzenden Bahntrasse (Düren-Köln-Troisdorf-Hennef-Au) und einer damit einhergehenden Mobilitätsstation (Park & Ride, E-Mobilität, Car-Sharing, Fahrradabstellplätze etc.) innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Öffnung der Straße „Im Mittelfeld“ und die Herstellung eines Kreisverkehrs geplant. Im südlichen Parallelverlauf des auszubauenden Wirtschaftsweges ist die Herstellung einer Radpendlerroute zwischen Siegburg und Hennef vorgesehen.

Die Zielsetzungen der Planung sind damit sowohl die Schaffung und Nutzbarmachung gewerblicher Flächen mit günstigen Zuschnitten zugunsten der WFG, die Schaffung und Nutzbarmachung einer ausreichend dimensionierten Gemeinbedarfsfläche zugunsten des RSK, als auch die Sicherung von Reserveflächen für eine S-Bahn-Haltestelle inklusive Mobilitätsstation sowie von Verkehrsflächen zugunsten der Stadt Sankt Augustin.

### **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Buisdorf der Stadt Sankt Augustin, unmittelbar nördlich des Autobahnkreuzes Bonn-Siegburg (BAB 3/ BAB 560). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse (Düren-Au). Östlich reicht das Plangebiet bis kurz vor die BAB 3 Köln-Frankfurt, südlich und westlich bildet die Verlängerung der Straße „Am Rosenhain“ die Grenze. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 41.403 m<sup>2</sup>.

Der Bereich des Plangebietes ist bislang unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen bzw. südöstlichen Teil des Plangebietes sind Altlastenstandorte aktenkundig (vgl. Begründung: Kapitel Bodenschutz/Altstandorte). Weiterhin sind bei der vorliegenden Planung insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange der nördlich und östlich bzw. südöstlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen von Bahn und Autobahn sowie der nord- und nordwestlich gelegenen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Schallgutachten wird dazu noch in Auftrag gegeben.

## **Anpassung Geltungsbereich**

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2013 wurde der Geltungsbereich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs sowie der Einmündung an der BAB 3 entsprechend der Machbarkeitsstudie für die Erschließungsplanung geringfügig angepasst. Zudem wird die an der Autobahn gelegene private Grünfläche (östlich des Plangebietes) nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da diese auf dem Ökokonto des Rhein-Sieg-Kreises als umgesetzte und abgenommene Ökokontomaßnahme erfasst ist und in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren steht.

## **Städtebaulicher Entwurf**

Die Variante „Reservefläche“ (Anlage 3a) stellt die aktuelle Planung dar und hält für die potenziellen zukünftigen Nutzungen (Bahnhaltdepunkt und P+R Anlage) entsprechende Reserveflächen vor. Eine sinnvolle Zwischennutzung durch die Vorhabenträger bzw. Pächter durch ausschließlich baurechtlich nicht notwendige Anlagen (z. B. zur Lagernutzung oder für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze) wird angestrebt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Erschließungsplanung durch das Büro Fischer-Teamplan wurde die Kreisverkehranlage mit ca. 30 m Außendurchmesser geplant, wodurch die Befahrbarkeit für Sattelzüge gewährleistet wird. Die Radverkehrsführung im Bereich des Kreisverkehrs soll tangential sowie auf der Fahrbahn verlaufen.

Auf den Flächen des RSK und der WFG werden beispielhaft mögliche Anordnungen der Gebäudekörper und der Stellplätze dargestellt. Für das GAZ liegt aktuell lediglich ein Rahmenkonzept vor, in welchem geprüft wurde, ob die notwendigen Nutzungen auf der Fläche unterzubringen sind. Ein belastbarer Entwurf des GAZ soll den Mitgliedern des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung präsentiert werden, sobald dieser erarbeitet wurde. Die allgemeine Betriebs- und Nutzungsbeschreibung des GAZ ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Parallelverlauf zur Erschließungsstraße ist neben dem Gehweg, ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen sowie ein Zweirichtungsradweg vorgesehen. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m ermöglicht das Begegnen von Lkw. Der Eingriff durch den Straßenausbau in die nördlich angrenzenden Grundstücke beträgt ca. 6,50 m. Die Hauptzufahrt des GAZ wird an den vorhandenen Knotenpunkt angebunden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes erfordert die Einrichtung einer Querungshilfe für Fußgänger eine Fahrbahnaufweitung mit daraus resultierendem Böschungseingriff.

Die Variante „Bahnhaltdepunkt“ (Anlage 3b) zeigt den Entwurf eines zukünftigen Szenarios, welches die Realisierung des S-Bahn-Haltdepunktes sowie einer P+R Anlage beinhaltet. Die dazu notwendigen Größen und Zuschnitte der Reserveflächen wurden ebenfalls im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Erschließungsplanung durch das Büro Fischer-Teamplan geprüft.

Zur Herstellung eines potenziellen Haltdepunktes soll ein 11 m breiter Korridor entlang der Bahntrasse freigehalten werden (insb. für Baufahrzeuge). Der Randbahnsteig könnte mit einer Breite von rund 5 m und einer Länge von 215 m vorgesehen werden. Eine

Fußgängerunterführung könnte durch die vorhandene Unterführung „Am Rosenhain“ gewährleistet sein.

Die P+R Anlage könnte in modularer Bauweise geplant werden und im Endausbau bei einer Höhe von ca. 20 m bis zu 255 Stellplätze unterbringen. Die Erschließung der Anlage könnte über die Öffnung des nördlichen Arms des Kreisverkehrs erfolgen. Bis zur potenziellen Herstellung der P+R Anlage soll die nördliche Zufahrt durch Abpollerung für den KFZ-Verkehr gesperrt und dem Radverkehr vorbehalten bleiben.

### **Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Gewerbegebiet orientiert sich an der für Gewerbegebiete vorgesehenen Größe von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe von 75 m über NHN festgesetzt, was Gebäudehöhen von bis zu ca. 12 m zulässt. Die Obergrenze der Gebäudehöhe orientiert sich hier an der westlich gelegenen Bestandsbebauung (ALDI-Zentrallager). Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine entsprechend ausreichende und flexible Ausnutzung der Grundstücke. Aufgrund der in einem Abstand von ca. 120 m im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung und den dadurch entstehenden immissionsschutzrechtlichen Belangen werden alle Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder ähnlichem Emissionsgrad gemäß Abstandserlass SMBl.NRW 283 für unzulässig erklärt. Ferner werden Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel ausgeschlossen.

Um einerseits den speziellen Anforderungen/Nutzungen des GAZ gerecht zu werden (größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks) und andererseits die vorhandene Altlastenfläche möglichst großflächig zu versiegeln, wird die Fläche für den Gemeinbedarf für das GAZ mit einer GRZ von maximal 0,9 belegt. Hierbei sind alle bisher geplanten voll versiegelten Flächen von Gebäuden und Fahrflächen bereits berücksichtigt. Eine Überschreitung der GRZ ist damit ebenso unzulässig wie im Gewerbegebiet. Die maximal notwendige Gebäudehöhe des geplanten GAZ von ca. 18,50 m wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt, was einer maximalen Höhe von 88 m über NHN entspricht. Eine Ausnahme bildet der Bereich für einen notwendigen Übungsturm. Hier ist ausnahmsweise eine Höhe von maximal 101 m über NHN zulässig. Dies entspricht einer Turmhöhe von max. ca. 30 m.

Zwischen der Erschließungsstraße und den Baufenstern der Grundstücke wird ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 5 m festgesetzt (Zufahrten zu den Grundstücken und Gebäudezuwegungen sind möglich). Die Fläche dient der Verbesserung des Mikroklimas sowie der städtebaulichen Strukturierung und Eingrünung der Baugrundstücke, und trägt zur Abschirmung der Gebäudesilhouetten sowie zu einer besseren Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild bei. Zudem werden auf bzw. an den Gebäuden Dach- und Fassadenbegrünungen (sowie die Nutzung von Photovoltaikanlagen) vorgeschrieben. Auf sonstige grünordnerische Festsetzungen im Bereich der zukünftigen Gewerbegrundstücke und auf der Fläche für das GAZ wird bewusst verzichtet, um eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.

Diese Festsetzungen spiegeln sich auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wider, welcher nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet werden soll.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Projektbeteiligten haben sich darauf verständigt, die mit dem Bauleitplanverfahren zusammenhängenden Planungs- und Gutachterkosten anteilig, entsprechend der Flächenanteile bezogen auf die Grundstücksgrößen in Quadratmetern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, zu übernehmen. Die Regelungen dazu wurden in einem s. g. Kostenübernamevertrag getroffen.

Zur Sicherung der mit diesem Bauleitplanverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele ist ein vollumfänglicher Zugriff auf die öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Reserveflächen durch die Stadt Sankt Augustin erforderlich. Die Bestimmung des Quadratmeterpreises für den Grunderwerb erfolgt in Abstimmung mit RSK und WFG. Ausreichende finanzielle Mittel werden in dem Produkt Nr. 01-13-01 „An- und Verkauf von Grundstücken“ in den städtischen Haushalt 24/25 eingestellt.

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 werden hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan bei Produkt Nr. 01-13-01 „An- und Verkauf von Grundstücken“ in den städtischen Haushalt 24/25 eingestellt.

- 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. Geltungsbereichsplan\_neu
2. Geltungsbereichsplan\_alt
3. Städtebaulicher Entwurf
  - a. Variante „Reservefläche“
  - b. Variante „Bahnhaltelpunkt“
4. BP 709-2\_Plandarstellung\_Vorentwurf
5. BP 709-2\_Textliche Festsetzungen\_Vorentwurf
6. BP 709-2\_Begründung\_Vorentwurf
7. BP 709-2\_Umweltbericht\_Vorentwurf
8. Gutachten
  - a. Artenschutzvorprüfung (ASP I)\_rmp
  - b. Verkehrstechnische Untersuchung\_abvi
  - c. Hydrologische Untersuchung\_Paladini
  - d. Umwelttechnische Untersuchung Altablagerung\_Paladini
  - e. Gründungsbewertung Straßen\_Paladini
  - f. Gründungsbewertung Gebäude\_Paladini
  - g. Bodenuntersuchung\_Virus
  - h. Grundwasseruntersuchung\_Virus