

STADT SANKT AUGUSTIN

Ortsteil Buisdorf

Bebauungsplan Nr. 709/2

„Im Mittelfeld“

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 Planung3
 1.1 Städtebauliche Zielsetzung3
 1.2 Betriebs- und Nutzungsbeschreibung Gefahrenabwehrzentrum3
 1.3 Alternativenprüfung4
 2.0 Plangebiet5
 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches5
 2.2 Beschaffenheit des Plangebietes5
 2.3 Eigentumsverhältnisse6
 3.0 Bauleitplanverfahren6
 3.1 Bauleitplanverfahrensart6
 3.2 Verfahrensschritte7
 4.0 Planungsvorgaben8
 4.1 Regionalplan8
 4.2 Flächennutzungsplan8
 4.3 Bebauungsplan9
 4.4 Angrenzendes Planungsrecht10
 4.5 Landschaftsplan10
 4.6 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“11
 5.0 Planinhalte11
 5.1 Art der baulichen Nutzung11
 5.2 Maß der baulichen Nutzung12
 5.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche13
 5.4 Öffentliche Verkehrsflächen14
 5.5 Grünordnerische Festsetzungen14
 5.6 Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstige Versorgungsanlagen15
 5.7 Örtliche Bauvorschriften15
 5.8 Sonstige Festsetzungen16
 5.9 Sonstige Darstellungen18
 6.0 Flächenbilanz19
 7.0 Hinweise19
 8.0 Verkehrserschließung19
 8.1 Gesamterschließung19
 8.2 Rad- und Fußverkehr20
 8.3 Bahnlinie, ÖPNV-Haltepunkt20
 9.0 Wasserversorgung21
 9.1 Trinkwasserversorgung21
 9.2 Löschwasserversorgung21
 10.0 Abwasserbeseitigung21
 10.1 Schmutzwasser21
 10.2 Niederschlagswasser21
 11.0 Umwelt und Natur22
 11.1 Umweltprüfung22
 11.2 Eingriffs-/ Ausgleichsplanung22
 11.3 Artenschutz22
 12.0 Gutachten23

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 m² 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 östliche Teilbereich 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 gesamte Bereich des Plangebietes derzeit noch im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, bedarf es der Aufstellung bzw. Fortführung des seinerzeit begonnenen Bebauungsplanverfahrens 709/2 „Im Mittelfeld“ mit den nunmehr geänderten Planungsanforderungen, im Osten Fläche für den Gemeinbedarf für das GAZ auszuweisen und 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 Blaulichtfahrten 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. Hinsichtlich der bestehenden Eigentumsverhältnisse sollen die, westlich gelegenen und sich im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt befindlichen, Flächen als Gewerbegebiet entwickelt werden. Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehen nicht 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 städtebauliche Belange als Ergebnis den vorliegenden östlichen Teilbereich des Plangebietes zur Folge hat (vgl. auch Betriebs- und Nutzungsbeschreibung Gefahrenabwehrzentrum).

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 41.403 qm. Es gilt die zuletzt beschlossene Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“.

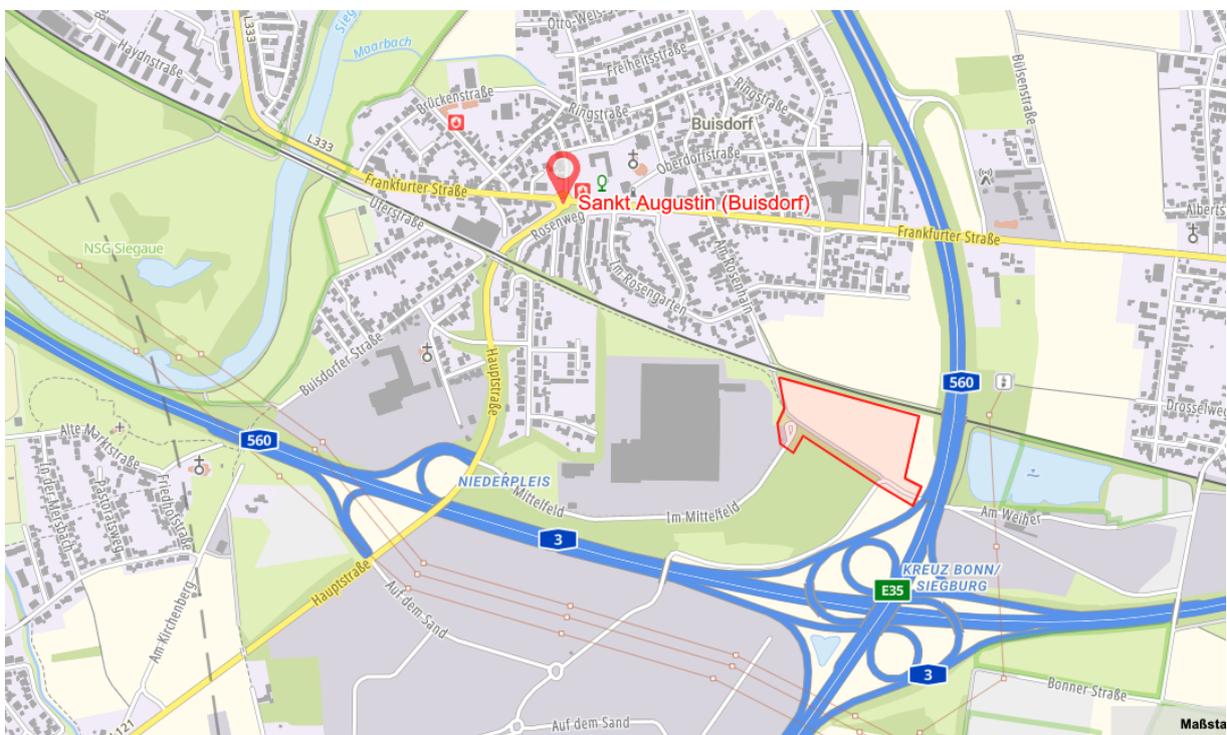


Abbildung 1 Übersichtsplan Lage des Plangebietes (rote Abgrenzung = Plangebiet)

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 zu entnehmen. Sie liegen alle in der Gemarkung Buisdorf der Stadt Sankt Augustin.

Flur	Flurstück	Eigentümer
9	223 (teilw.)	Stadt St. Augustin
9	224	Stadt St. Augustin
10	2	Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
10	3	Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
10	4	Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
10	5	Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
10	7	Rhein-Sieg-Kreis
10	9	Stadt St. Augustin
10	22 (teilw.)	RSAG AöR
10	23 (teilw.)	Stadt St. Augustin
10	49 (teilw.)	RSAG AöR
10	56	Wirtschaftsförderungsgesellschaft St. Augustin
10	57	Rhein-Sieg-Kreis

Abbildung 2 Eigentumsverhältnisse

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht möglicherweise die Absicht, einen ÖPNV-Haltepunkt an der Bahnlinie Köln-Siegen einzurichten. Um sowohl entlang der bestehenden Gleisanlagen ausreichend Planungs- und Bewegungs- bzw. Fahrfläche bei einem späteren Ausbau zu ermöglichen, als auch im Westen des Plangebietes möglicherweise ein Park & Ride Parkhaus zu errichten, werden diese Flächen entsprechend nachrichtlich als Reserveflächen für den ÖPNV-Haltepunkt im Bebauungsplan dargestellt. Hierzu erfolgt eine eigenständige Parzellenbildung dieses Bereiches. Über entsprechende Veräußerungen dieser Flächen von den jetzigen Eigentümern an die Stadt Augustin und eine temporäre Verpachtung an die zukünftigen angrenzenden Nutzer der Gewerbefläche und der Gemeinbedarfsfläche wird der jederzeitige Zugriff auf diese Flächen für den möglichen Ausbau des ÖPNV-Haltespunktes mit seinen Anlagen gewährleistet.

3.0 Bauleitplanverfahren

3.1 Bauleitplanverfahrensart

Der Planbereich liegt derzeit im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es werden erstmalig in großem Umfang Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeinbedarf sowie neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen bzw. festgesetzt, wodurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies hat zur Folge, dass sowohl die parallel durchzuführende 18. Flächennutzungsplanänderung als auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes 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 Artenschutzhebung, 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	Bekanntmachung	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				

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).

Da an der Ausweisung von gewerblicher Baufläche bzw. Gewerbegebiet im westlichen Teilbereich des Plangebietes unverändert festgehalten wird, ist dieser Bereich mit den Zielen der Landesplanung vereinbar. Für den östlichen 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.

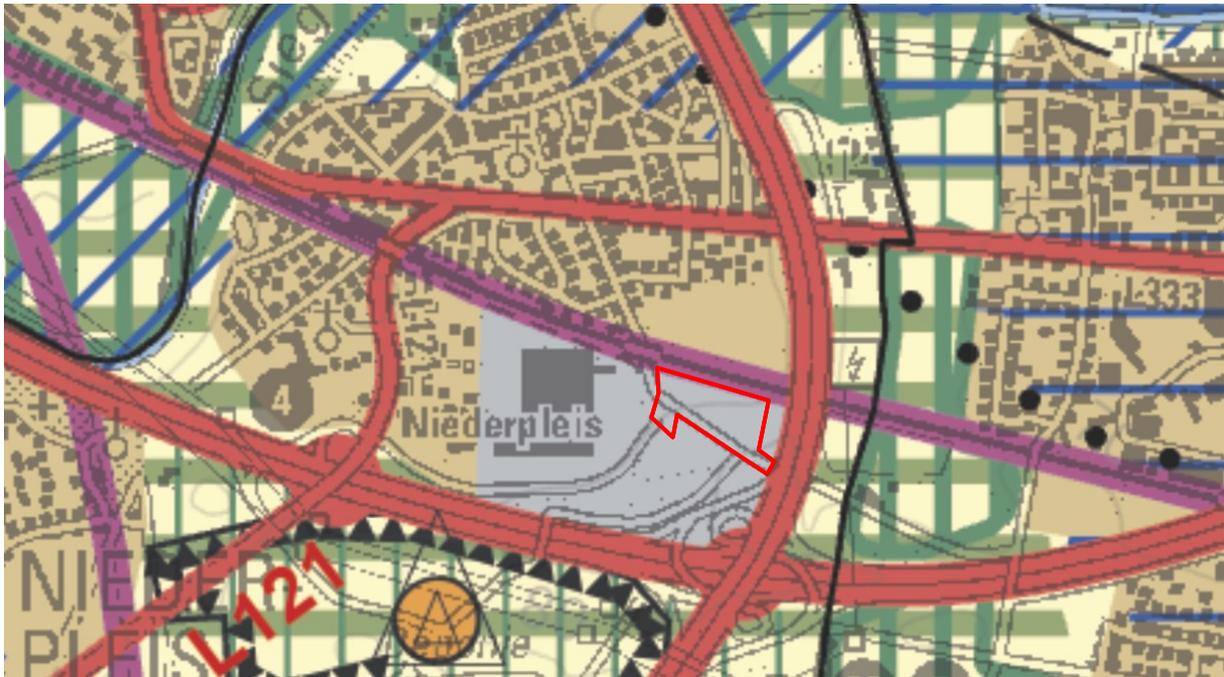


Abbildung 4 Regionalplan (rote Abgrenzung = Plangebiet)

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 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 Flächennutzungsplanes auf weitere Informationen (vgl. Kapitel Bodenschutz/Altlasten dieser Begründung). Nordwestlich 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 östlichen Planbereich bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin zur Ausweisung von Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum. Dieses Planverfahren wird in der 18. Flächennutzungsplanänderung parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

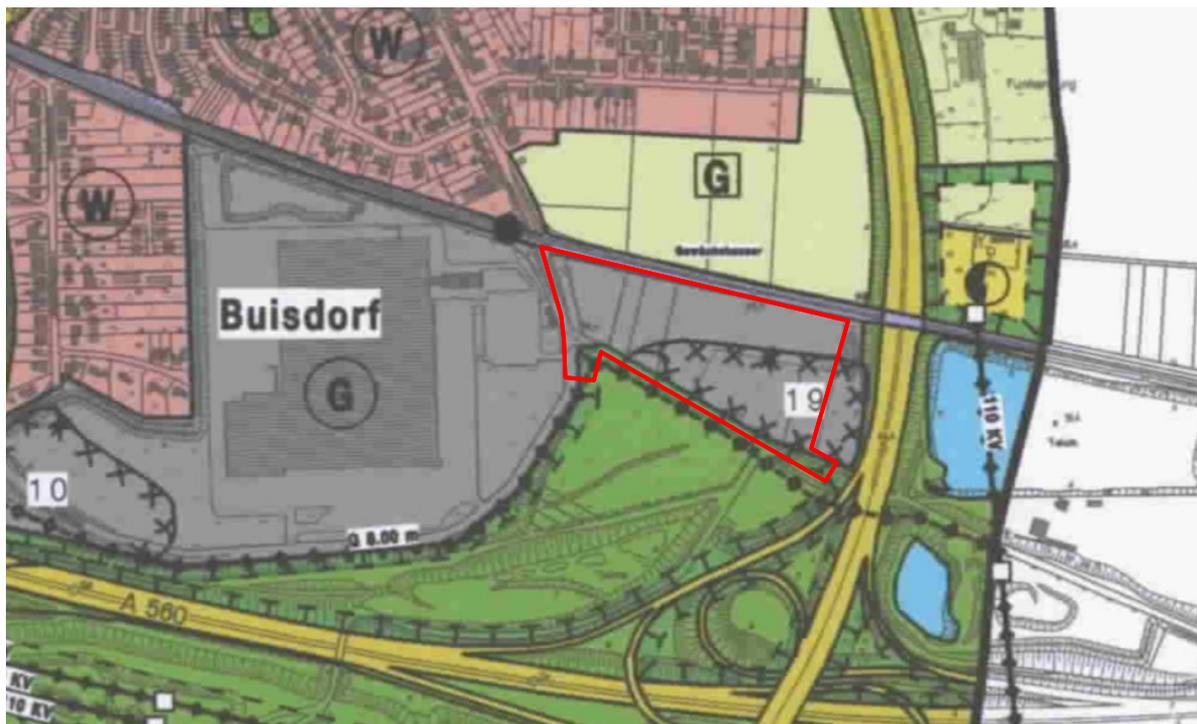


Abbildung 5 Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin (rote Abgrenzung = Plangebiet)

4.3 Bebauungsplan

In der Mitte der 1990er Jahre wurde für den Bereich Buisdorf Mittelfeld ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die Ansiedlung eines Aldi-Zentrallagers (im Westen des nunmehr in Rede stehenden Planbereiches) und weitere Gewerbeflächen (im in Rede stehenden Verfahren) ermöglichen sollte. Im Laufe des Verfahrens wurde der Bebauungsplan in den Bebauungsplan 709/1 und 709/2 geteilt, weil bestehende Ablagerungsstandorte, die zeitlich versetzt untersucht wurden, das Verfahren verlängerten. Auf diese Weise konnte der für das Aldi-Zentrallager notwendige Bebauungsplanes 709/1 „Mittelfeld“ beschleunigt werden, der am 19.05.1999 rechtsgültig wurde.

Der abgespaltete Bereich Bebauungsplan 709/2 wurde erst im Jahr 2013 weiterverfolgt. In der Sitzung des Rates der Stadt Augustin am 05.12.2018 erfolgte der Beschluss über einen Vorentwurf mit dem Ziel, für den gesamten Bereich Gewerbegebiet auszuweisen. (vgl. nachstehende Abbildung Bebauungsplanentwurf Gewerbegebiet 05.12.2018). Das Planverfahren wurde nicht abgeschlossen, sondern soll nunmehr durch die inzwischen angemeldeten Flächenbedarfe für das Gefahrenabwehrzentrum überplant werden. Somit liegt der Bereich derzeit noch im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, was die Aufstellung bzw. Fortführung des seinerzeit begonnenen Bebauungsplanverfahrens 709/2 „Im Mittelfeld“ mit den nunmehr geänderten Planungsanforderungen notwendig macht, um

Planungsrecht gemäß § 30 BauGB insbesondere für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums aber auch für ansiedlungswillige Unternehmen zu schaffen.



Abbildung 6 Bebauungsplanvorentwurf Gewerbegebiet 05.12.2018

4.4 Angrenzendes Planungsrecht

Im Norden grenzt die Bahnlinie Köln-Siegen an das Plangebiet, nördlich davon schließt sich landwirtschaftliche Fläche im städtebaulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB an; im Osten befindet sich die Bundesautobahn BAB 3 bzw. an diese weiter östlich anschließend Grün- und Wasserflächen, die ebenfalls im Außenbereich liegen. Im Süden grenzt eine Grün- bzw. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an, welche sich ebenfalls im Außenbereich befindet. Im Westen des Plangebietes grenzt das im seinerzeit abgeteilten Bebauungsplan 709/1 „Mittelfeld“ festgesetztes Gewerbegebiet an, das insbesondere für die Ansiedlung des Aldi-Zentrallagers ausgewiesen wurde. Insofern findet sich in der nunmehr geplanten Gewerbegebietsausweisung im Westen des Plangebietes des Bebauungsplanes 709/2 eine logische Fortsetzung.

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 dieses Bebauungsplanes wurde 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 einem Gewerbegebiet im Westen des Plangebietes 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.

Ferner ist im Stadtentwicklungskonzept ein Haltepunkt im nordwestlichen Bereich an der Bahnlinie Köln-Siegburg-Hennef-Au vorgeschlagen. Untersuchungen des Ingenieurbüros Vössing aus dem Jahr 2000 kommen jedoch zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Fahrgastzahlen der Bau eines Haltepunktes seinerzeit nicht wirtschaftlich darstellbar war. Dennoch wird die Möglichkeit der Errichtung eines ÖPNV-Haltepunktes einschließlich seiner notwendigen Zuwegungen und Anlagen wie u.a. Bewegungsraum und Pendlerparkplätze im Bebauungsplan offengehalten (vgl. Kapitel Eigentumsverhältnisse und Sonstige Darstellungen – Reserveflächen für ÖPNV-Haltepunkt).

5.0 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Baugebietskategorie orientiert sich damit an der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes in diesem Bereich und an der Festsetzung des sich im Westen anschließenden Gewerbegebietes im Bebauungsplan Nr. 709/1 „Mittelfeld“. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „Einzelhandel“ und die ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ im Gewerbegebiet unzulässig sind. Dies wird wie folgt begründet:

Ausschluss von Gewerbebetrieben:

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 Abstandsliste 2007 des Runderlasses vom 06.06.2007 des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass SMBl.NRW 283) für unzulässig erklärt. Diese Regelung erfolgt vorbehaltlich des noch neu zu erstellenden Lärmschutzgutachtens, dessen Ergebnisse in den Entwurf zur Offenlage einfließen werden.

Ausschluss von Einzelhandel:

Der Ausschluss von Einzelhandel begründet sich in der planerischen Absicht der Stadt Sankt Augustin, Einzelhandelsnutzungen nur in den Ortsteilzentren und im Stadtzentrum anzusiedeln, um die Ortskerne bzw. das Stadtzentrum wirtschaftlich und damit auch städtebaulich zu stärken. Der Ausschluss dieser Nutzungen stellt die Umsetzung der

Ergebnisse des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sankt Augustin dar.

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

Ausgeschlossen ist auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“. Ziel des Ausschlusses von Vergnügungsstätten ist der Erhalt der Gewerbegebietsfläche für tatsächliches Gewerbe, welches dem Charakter des Standortes entspricht. Außerdem sollen mit dem Ausschluss mögliche Verdrängungseffekte sowie weitere zu befürchtende Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten (Trading- Down-Effekt) im Bereich des Plangebiets vermieden werden. Im Gebiet der Stadt Sankt Augustin bestehen an anderen Stellen Möglichkeiten entsprechende Vergnügungsstätten zu errichten.

Der Charakter des Baugebietes bleibt auch bei Ausschluss der genannten Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO erhalten, da an den übrigen Zulässigkeiten nach BauNVO für Gewerbegebiete festgehalten wird.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Baugesetzbuch bzw. die Planzeichenverordnung sieht für Gemeinbedarfseinrichtungen wie für feuerwehähnliche Einrichtungen die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf vor. Insofern scheidet die Anwendung eines eigenen Sondergebietes aus, d.h. die für das Gefahrenabwehrzentrum vorgesehene Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gefahrenabwehrzentrum festgesetzt. 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 des Gefahrenabwehrzentrums zugeordnet sind und die im Übrigen in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Gewerbegebiet orientiert sich an der für Gewerbegebiete vorgesehenen Größe von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Dies erlaubt eine entsprechend ausreichende und flexible Ausnutzung der Grundstücke. Hierbei sind alle versiegelten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, dazu gehören auch Stellplätze und Fahrflächen, sofern vollständig versiegelt, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit einer GRZ von maximal 0,9 belegt. Die besonderen Nutzungs- und Raumansprüche des Gefahrenabwehrzentrums erfordern, bei den räumlichen Möglichkeiten die der Standort bietet, einen hohen Versiegelungsgrad. Um eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung zu vermeiden, wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. 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.

Diese Festlegung spiegelt sich auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wider (wird noch erarbeitet).

Baumassenzahl (BMZ)

Die BMZ soll bis zur Obergrenze nach § 17 BauNVO von 10,0 ausgeschöpft werden können, um eine vertikale Verdichtung der Baugrundstücke zu ermöglichen und das beabsichtigte Bauvolumen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu sichern.

Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Auf diese Weise erfolgt eine eindeutig definierte Festlegung, d.h. unabhängig von möglichen zukünftigen Straßenhöhen, da diese im späteren Ausbau manchmal geringfügig variieren können. Dabei wurde für die im Osten gelegene Fläche für den Gemeinbedarf die voraussichtlich notwendige Bauhöhe des geplanten Gefahrenabwehrzentrums berücksichtigt bzw. die höchste Höhe der baulichen Anlagen von 18,50 m, 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, was einer Turmhöhe von maximal 30 m entspricht. Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe von 75 m über NHN festgesetzt, was Gebäudehöhen von bis zu ca. 12 m zulässt und damit ausreichend Flexibilität für zukünftige ansiedlungswillige Unternehmen bildet.

Die Obergrenze der Gebäudehöhe orientiert sich hier an der westlich gelegenen Bestandsbebauung (ALDI-Zentrallager). Durch die Ost-West gerichtete Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen soll eine adäquate Integration der neuen Baukörper in das städtebauliche Umfeld gewährleistet werden.

Zur eindeutigen Ermittlung des oberen Bezugspunktes für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika der Flachdächer. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Dachaufbauten wie z.B. die Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahren oder PV-Anlagen, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen um maximal 3,0 m festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, um sowohl für das geplante Gefahrenabwehrzentrum als auch für zukünftige Gewerbebetriebe die Gebäudegestaltung möglichst flexibel zu halten.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bildet einerseits einen Kompromiss zwischen dem Wunsch nach möglichst großer Flexibilität bei den zukünftigen Gebäudeausdehnungen und Gebäudestellungen und andererseits den (verkehrs-)rechtlich und städtebaulich gebotenen notwendigen Abstandsflächen und gewünschten Raumkanten. Die überbaubare Fläche des Plangebietes verläuft im Norden des gesamten Plangebietes bewusst in einem Abstand von 10-11 m zum Bahngrundstück, um diesen Bereich von hochbaulichen Maßnahmen für einen möglichen späteren Ausbau des ÖPNV-Haltepunktes mit dann notwendig werdendem Bewegungsraum freizuhalten (vgl. Kapitel Eigentumsverhältnisse und Sonstige Darstellungen – Reserveflächen für ÖPNV-Haltepunkt).

Durch die ansonsten großzügig bemessene überbaubare Fläche besteht ausreichend Flexibilität, zukünftige Bauwerke wie Gewerbebetriebe zu entwickeln.

Stellplätze sind aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Flächen allerdings dann nur innerhalb dieser Fläche zulässig.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Plangebiet ausgewiesenen und neu auszubauenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die neuen Dimensionierungen dieser Flächen beruhen auf der Machbarkeitsstudie zur Erschließungsplanung des Büros Fischer Teamplan aus März 2023. Die differenzierte Ausweisung der Flächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Kraftfahrzeugverkehr, Fußweg parallel im Norden Planstraße und Radweg parallel im Süden zur Planstraße) und die einzelnen Verkehrsgrünflächen erfolgt nur nachrichtlich im Bebauungsplan, um bei der Ausführungsverkehrsplanung noch einen gewissen Spielraum offen zu halten. Der im Südosten auf die Planstraße stoßende Weg wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg sowie Anliegerstraße festgesetzt. Im Übrigen wird auf das Kapitel Verkehrserschließung verwiesen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Art und Weise der Bepflanzung mit den entsprechenden Pflanzlisten (werden noch erarbeitet) wird an den angegebenen Stellen der Festsetzungen vorgegeben, um günstige Wuchsbedingungen für die Pflanzungen zu gewährleisten und zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen innerhalb der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen zu sichern. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah zu ersetzen, um die ökologische und optische Wirkung der Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten und die Annahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dauerhaft zu sichern.

Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsgrünflächen

Im Osten des Plangebietes werden nördlich und südlich der Straßenverkehrsfläche öffentliche Grünflächen als Verkehrsgrün sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Bereich der übrigen neu geplanten Verkehrsflächen insbesondere des Kreisverkehrsplatzes und der Planstraße sind Grünstreifen z.B. als Trennung zwischen Fußweg und Fahrbahn vorgesehen. Zur Begrünung, optischen Auflockerung sowie Beschattung der Straßenflächen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 12 Bäume fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumstandorte werden jedoch nicht zeichnerisch festgesetzt, um bei einem späteren Ausbau der Straßenverkehrsfläche noch im Detail flexibel zu bleiben.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der städtebaulichen Strukturierung und Eingrünung der Baugrundstücke, zur Abschirmung der Gebäudesilhouetten sowie zu einer besseren Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, wird zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und der Baugrenzen eine parallel zur Straße verlaufende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Um Grundstückszufahrten und -zuwegungen im Bereich dieser Fläche zu ermöglichen, ist pro zukünftigem Gewerbegrundstück eine Versiegelung dieser Fläche von insgesamt maximal 60 m² und für das Gefahrenabwehrzentrum von insgesamt maximal 100 m² zulässig. Für die vorgesehene und damit vorgeschriebene Bepflanzung für diese Flächen wird eine entsprechende Pflanzliste erstellt.

Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Sicherung ökologischer Qualitäten im Plangebiet und zur Erhaltung des Landschaftsbildes werden im östlichen Bereich, nördlich und südlich der Planstraße zwei Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Um den großen vorhandenen Baumbestand dauerhaft zu erhalten, sind die innerhalb dieser Flächen befindlichen Bäume bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Grünfestsetzungen auf Grundstücken

Auf sonstige grünordnerische Festsetzungen im Bereich der zukünftigen Gewerbegrundstücke und der Fläche für den Gemeinbedarf wird bewusst verzichtet, um eine möglichst große Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Stattdessen erfolgt die Festsetzung des Streifens entlang der Planstraße als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s.o.).

5.6. Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstige Versorgungsanlagen

Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 20 % der Dachflächen des jeweiligen Gebäudes zu errichten. Dies gilt auch für Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie zum Beispiel Nebengebäude, überdachte Stellplatzanlagen. Die Festsetzung bezieht sich auch auf Dachflächen, die einfach intensiv zu begrünen sind. Durch die Nutzung von Photovoltaikanlagen soll der Einsatz regenerativer Energieträger gefördert und ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden. Der Bebauungsplan setzt diese politische Maßgabe um.

Die der Versorgung des Gewerbegebietes und des Gefahrenabwehrzentrums dienenden Nebenanlagen (zum Beispiel mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser o.ä.) sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese Nebenanlagen innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Diese Festsetzung wird klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.7. Örtliche Bauvorschriften

Dachbegrünung

Das Thema Klimawandel nimmt bei der Stadtentwicklung von Sankt Augustin seit Jahren eine hohe Priorität ein. Um diesem Anspruch und damit der Verbesserung des Stadtklimas gerecht zu werden, werden zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken Dachbegrünungen im Bebauungsplan in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Dabei wird bestimmt, welcher Anteil des Daches mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen ist. Im Umkehrschluss wird vorgegeben, dass 30 % des Daches von Begrünung freigehalten werden kann, um auch notwendige technische Anlagen und Einrichtungen wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten zu errichten. Dabei schließt sich der Einsatz von PV- Anlagen und eine einfach intensive Begrünung des Daches nicht aus, sondern fördert die Effizienz der PV- Anlage durch den kühlenden Effekt der Dachbegrünung.

Für alle Flachdächer der Neubebauung sollen einfach intensive (min. 15 cm Substratdicke) in Kombination mit PV- Anlagen und intensive Dachbegrünungen (min. 25 cm Substratdicke) vorgesehen werden, die positive klimatische Effekte haben, zu einer Pufferung des Niederschlagswasser- Abflusses führen sowie zur Biodiversität beitragen.

Fassadenbegrünung

Pro 150 m² fensterloser Fassade ist eine Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu installieren, zu erhalten und zu pflegen und bei

Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung soll ebenfalls einen Beitrag zu einem besseren Mikroklima leisten, die Erwärmung der Gebäude reduzieren und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds mindern.

5.8 Sonstige Festsetzungen

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. Die betroffenen Flächen werden dann entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

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 Flächennutzungsplanes auf folgenden Inhalt:

Es handelt sich hierbei um eine Kiesgrube, die laut Zeugenaussagen in den 60er und 70er Jahren mit großen Mengen an Industrieschlammern 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. In Bezug auf die Grundwassergefährdung sind weitere Untersuchungen 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.

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 Bohrerergebnisse wurden folgendermaßen bewertet:

Baugrund:

Bei Gründungsarbeiten im Bereich von Altablagerungen ist zu berücksichtigen, dass auf den künstlich angefüllten Schichten ohne Sondergründungsmaßnahmen keine Gebäude errichtet werden können, da die zu erwartenden und zu großen Setzungen zu Gebäudeschäden führen. Die Fundamentlasten sind daher auch durch verschiedene Maßnahmen in den gewachsenen Untergrund abzuleiten. In Abhängigkeit des gewählten Geländeniveaus verbleibt eine gewisse Mächtigkeit angefüllter Schichten unterhalb der Gründung im Baugrund. Bei geringer Stärke (i.d.R. 2-3m) kann eine Tieferführung mit Fundamentstreifen, Einzelfundamenten wie Pfeiler- und Brunnenfundamente unter wirtschaftlichen Randbedingungen durchführbar sein.

Bei größerer Tiefe greifen in der Regel die Methoden des Spezialtiefbaus. Dies sind Bohrpfähle verschiedenster Ausbildung sowie Bodenverbesserungen durch Rüttelstopfpfähle, Impulsverdichtung oder vergleichbare Methoden. Die Wahl der Methode hängt somit von der Lage des Gebäudegrundrisses zur Altablagerung und den verbleibenden Restmächtigkeiten der künstlichen Auffüllungen ab. In diesem Fall wird zu einer auf das Bauvorhaben zugeschnittenen Baugrunduntersuchung und Beratung geraten.

Bei Gründungsarbeiten von Straßen im Bereich von Altablagerungen ist ein verstärkter Aufbau vorzusehen, welcher von der geplanten Verkehrsbelastung abhängt.

Bodenluft:

In der Bodenluft wurden erhöhte Kohlendioxid- und Methan-Gehalte und Spurengase festgestellt. Hinsichtlich der Bodenluft sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, welche verhindern, dass sich die untersuchten Gase, vor allem Methan und Kohlendioxid, im Gebäude ansammeln und gefährliche Konzentrationen erreichen können. (Hinweis: Explosionsbildende Gemische entstehen bei Methangaskonzentrationen zwischen 4,4 Vol.% und 16,5 Vol.%). Wie aus der Tabelle auf Seite 6 in Kapitel 5.2 des Gutachtens zu entnehmen ist, liegen an 5 Untersuchungsstellen Konzentrationswerte vor, die in diesem Konzentrationsintervall liegen.

Da bei Industriebauten meist Bodenplatten zum Einsatz kommen, wird für die Herstellung des Arbeitsplanums üblicherweise ein Bodenersatzpolster hergestellt.

Analog der Abdichtung des Gebäudes sollte unterhalb der Bodenplatte eine körnige Schüttung eingebaut werden, in die Drainagerohre eingelegt werden, welche über den Gebäudegrundriss hinaus geführt werden. Weiterhin ist eine gasdichte Folie unter der Bodenplatte und gasdichte Durchtrennungen (Leitungen usw.) vorzusehen.

Diese Drainage führt dann das anfallende Deponiegas (Methan, Kohlendioxid) aus dem Gründungsbereich b und leitet es in die Atmosphäre außerhalb des Gebäudes. Bei Wahl einer passiv ableitenden Anlage zur Drainierung der Bodenluft sollte zumindest ein aus körnigem Material bestehender Streifen um das Gebäude angelegt werden, um eine freie Entgasung zu gewährleisten. Bei Einbau von Abluftrohren sollte die Hauptwindrichtung und die Geometrie unterschiedlicher Gebäudeteile berücksichtigt werden.

Bei einer aktiv betriebenen Anlage sind Lüftungsaggregate vorzusehen, die einen definierten Luftstrom zur Ableitung der Deponiegase aus dem Bereich unterhalb des Gebäudes gewährleisten.

Sinngemäß sind beim Aushub von Baugruben die Bodenluftkomponenten vor Ort zu messen, da ansonsten Erstickungsgefahr – besonders nach Arbeitspausen – besteht. Baugruben sind daher entsprechend zu belüften

Eine veränderte Bodenluft ist im Gegensatz zu geschlossenen Gebäuden im Straßenbereich nicht so kritisch zu bewerten, da die veränderte Bodenluft in die Atmosphäre entweichen kann und durch Windbewegung rasch verdünnt wird. Es wird empfohlen, den verstärkten Straßenaufbau mit einer körnigen Drainageschicht (für die Bodenluft) zu versehen. Diese sollte seitlich der Fahrbahn über einen bis an die Geländeoberfläche geführten Schotterstreifen an die Umgebungsluft anbinden. Hierdurch wird die freie Entgasung gewährleistet. Zusätzliche Drainagen sind nur dann erforderlich, wenn die Straßentrasse in Bereichen mit deutlich

erhöhter Methankonzentration verläuft. Beim Aushub von Baugruben (Kanäle, Leitungsgräben usw.) sind auch hier die Bodenluftkomponenten vor Ort zu messen, da ansonsten Erstickungsgefahr, besonders nach Arbeitspausen, besteht. Baugruben sind daher entsprechend zu belüften.

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 7 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 festgesetzt. Entsprechende Hinweise diesem Thema werden in der Legende aufgenommen.

5.9 Sonstige Darstellungen

Anbauverbotszone, Anbaubeschränkungszone

Die im Bebauungsplan dargestellte Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone ergibt sich aus den rechtlichen Belangen der im Osten an das Plangebiet angrenzenden Bundesautobahn BAB 3 Köln/Frankfurt. Für diese Zonen gilt: Im Bereich der Anbauverbotszone sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Anbaubeschränkungszone ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die für die Bundesautobahn zuständige Straßenbaubehörde anzuhören. Eine Zustimmung ist erforderlich.

Reserveflächen für den ÖPNV-Haltepunkt

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht potenziell die Absicht, einen ÖPNV-Haltepunkt an der Bahnlinie Köln-Siegen einzurichten. Um sowohl entlang der bestehenden Gleisanlagen ausreichend Planungs- und Bewegungs- bzw. Fahrfläche bei einem späteren Ausbau zu ermöglichen, als auch im Westen des Plangebietes möglicherweise ein Park & Ride Parkhaus zu errichten, werden diese Flächen entsprechend nachrichtlich als Reserveflächen für den ÖPNV-Haltepunkt im Bebauungsplan dargestellt. Hierzu erfolgt eine eigenständige Parzellenbildung dieses Bereiches. Über entsprechende Veräußerungen dieser Flächen von den jetzigen Eigentümern an die Stadt Sankt Augustin und eine Verpachtung an die zukünftigen angrenzenden Nutzer der Gewerbefläche und der Gemeinbedarfsfläche wird der jederzeitige Zugriff auf diese Flächen für den möglichen Ausbau des ÖPNV-Haltepunktes mit seinen Anlagen gewährleistet.

6.0 Flächenbilanz

Flächennutzung	Teilfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²
Gewerbegebietsfläche (gesamt)		13.753
überbaubare Grundstücksfläche	9.016	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.737	
Gemeinbedarfsfläche (gesamt)		19.489
überbaubare Grundstücksfläche	16.517	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.972	
Verkehrsflächen (gesamt)		6.708
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen mit Begleitgrün)	6.615	
Öffentliche Verkehrsfläche (Rad-, Fuß- und Anliegerweg)	93	
Grünflächen (ausgewiesen)		1.453
Gesamtfläche Plangebiet		41.403

Abbildung 8 Flächenbilanz

7.0 Hinweise

Es 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.

8.0 Verkehrserschließung

8.1 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 Nachmittagspitze möglich ist. Voraussetzung dazu ist eine signifikante Anpassung der Grünzeiten innerhalb der Festzeitprogramme, insbesondere eine Reduzierung der Grün-

zeiten 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 Erfstadt erarbeitet. Als Ergebnis finden nachfolgende Verkehrsflächenplanungen Eingang in den Bebauungsplan:

- 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.

8.2 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.

8.3 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-Haltplatz 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.

9.0 Wasserversorgung

9.1 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.

9.2 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.

10.0 Abwasserbeseitigung

10.1 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.

10.2 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.

11.0 Umwelt und Natur

11.1 Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. 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.

11.2 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 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.

11.3 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 Geländeänderungen, 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.

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 den 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 9 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 10 Weitere Gutachten