

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2006

Drucksache Nr.: **06/0027**

öffentlich

| | | | |
|------------------------|---------------------------------|-----------------|------------|
| Beratungsfolge: | Planungs- und Verkehrsausschuss | Sitzungstermin: | 14.02.2006 |
| | Rat | | 14.03.2006 |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung „An der Burg“, Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 sowie Gemarkung Niederpleis, Flur 3 und 9, zwischen dem Lauterbach, der Karl-Hennecke-Straße und der Louis-Hagen-Straße;

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. „Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an dem Bebauungsplanverfahren sowie dem Verfahrensvorschlag der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung „An der Burg“, für das Gebiet der Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 sowie Gemarkung Niederpleis, Flur 3 und 9, zwischen dem Lauterbach, der Karl-Hennecke-Straße und der Louis-Hagen-Straße gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Die genauen Grenzen sind im Geltungsbereichsplan vom 15.08.1995 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung erfolgte in der Zeit vom 28.04.2004 bis 11.05.2004. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Entwurfsplanung mit einbezogen und mit Schreiben vom 03.08.2004 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgend aufgeführte Schreiben zum Verfahren eingegangen:

1. Achim Baumgartner, Sankt Augustin / BUND Rhein-Sieg-Kreis/Lebenswerte Siebengebirgsregion e.V.
2. Christoph Klinge, Sankt Augustin
3. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg
4. RWE Rhein-Ruhr Netzservice, Siegburg
5. Wasserbeschaffungsverband Thomasberg, Königswinter
6. Verkehrsverbund Rhein-Sieg, Köln
7. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn
8. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Siegburg
9. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg
10. Bezirksregierung Düsseldorf
11. Bezirksregierung Köln
12. PLEdoc GmbH, Essen
13. Rhenag, Siegburg
14. RWE Transportnetz Strom GmbH, Dortmund
15. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
16. Wahnachtalsperrenverband, Siegburg
17. Amt für Agrarordnung, Siegburg
18. Forstamt Eitorf (Untere Forstbehörde)
19. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf
20. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie

In den Schreiben 12 – 20 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1.: Schreiben von Achim Baumgartner

- Es wird bezweifelt, dass die Planung mit dem rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan und der europäischen Wasserrahmenrichtlinie konform geht.

Ein Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan ist nicht gegeben, da die Planung lediglich eine bestandssichernde, beschränkte Erweiterung der heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung zulässt. Tatsächlich kommt es durch den Bebauungsplan Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung zu einer deutlichen Verringerung der zurzeit festgesetzten gewerblichen Bauflächen. Im Übrigen liegt die Bestätigung seitens der Bezirksregierung vor, dass die 45. Flächennutzungsplanänderung, welche die ursprüngliche Grundlage der Bebauungsplanänderung war, dem Ziel der Raumordnung angepasst ist.

Ein Widerspruch zwischen dem Bebauungsplan und der europäischen Wasser-rahmenrichtlinie (WRRL) besteht nicht, da die Festsetzungen zu keinerlei Zielkonflikten mit der WRRL führt. Im Gegenteil – durch die Änderung des Bebauungsplanes erhält der Lauterbach eine bessere Ausgangssituation im Hinblick auf die Verbesserung des Zustandes des aquatischen Ökosystems. Die Gründe hierfür sind die vollständige Rücknahme von derzeit noch vorhandenen Baurechten innerhalb des Überschwemmungsgebietes, die ökologische Aufwertung der Uferzonen durch die Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen und die Aufwertung / Reaktivierung des oberen Mühlengrabens.

- Die Größe des Planausschnitts wird für nicht ausreichend gehalten. Es wird keine dauerhafte Begrenzung / Lösung des Konflikts gesehen.

Die Größe des Geltungsbereiches der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1 resultiert aus der legitimen Absicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung über die verbindliche Bauleitplanung zu sichern. Dies beinhaltet die Möglichkeit, räumlich begrenzte Zielkorrekturen vorzunehmen. In dem konkreten vorliegenden Fall besteht die Absicht eine Neuordnung / flächenmäßige Reduzierung eines vorhandenen Gewerbegebietes im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen vorzunehmen. Dies beinhaltet gleichzeitig eine Korrektur der Mischgebietsfestsetzung am westlichen Plangebietsrand. Im Gegensatz dazu sind die Flächen, für die kein Handlungsbedarf und somit eine unveränderte Zielvorstellung besteht, nicht mit in den Änderungsbereich aufgenommen worden. Gleichwohl wird mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt, dass bei der aufgezeigten Konfliktlösung auch die angrenzenden Flächen nicht unberücksichtigt geblieben sind. Da sich hierbei jedoch zeigt, dass sich die derzeitigen Immissionen des Gewerbebetriebes innerhalb des gesetzlichen Rahmens bewegen, besteht kein Anlass beispielsweise die Splittersiedlung an der Birlinghovener Straße mit in den Geltungsbereich aufzunehmen. Diese Aussage gilt auch in Bezug auf mögliche Erweiterungen des Gewerbebetriebes, da diese mit Hilfe der in der Bebauungsplanänderung fixierten Kontingentierung der Immissionen reglementiert sind. Dies entspricht einer faktischen Lösung des Konflikts. Der Konflikt, welcher sich aus der Überlagerung von Lauterbachau und potenziellen Gewerbeflächen ergibt, konnte zumindest in Bezug auf die künftigen GE-Flächen gelöst werden. Für die übrigen Flächen gilt der Bestandsschutz.

- Alternative Platzierung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Baustoffhandels Bender / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich verbietet sich aus zwei Gründen:

- Der heute schon vorhandene Konflikt zwischen den dort etablierten kleingewerblichen Betrieben und den angrenzenden Wohngebäuden würde sich bei einer Nutzung durch die Fa. Hennecke verschärfen.

- Der Bereich befindet sich zu 100 Prozent innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Schließlich wird die 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1 u. a. deshalb durchgeführt, weil sich größere Teilbereiche des derzeit festgesetzten GE-Gebietes (Bebauungsplan Nr. 801 A1, 1. förmliche Änderung) jenseits der Hochwasserlinie befinden.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gem. § 1 a BauGB wurden in der nun vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes in vollem Umfang berücksichtigt. Hierzu wurde zwischenzeitlich ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher den Ausgleich des Eingriffs vor Ort regelt. Im Hinblick auf den Nachhaltigkeitsaspekt und den gesetzlichen Artenschutz wurde die Planung aufgrund der vorgetragenen Anregungen einer nochmaligen Überprüfung unterzogen.

- Die Durchsetzbarkeit einer Mischgebietsausweisung entlang der Straße „Am Pleistalwerk“ wird in Frage gestellt. Gleichzeitig werden bei einer Umsetzung weitere Konfliktpotenziale (heute vorhandene Wohnnutzung – gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes) gesehen.

Die Anregung wird durch die Aufgabe des Mischgebietes berücksichtigt.

- Anregung einer Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung der Straße „Am Pleistalwerk“ bei gleichzeitigem Verzicht auf die GE-Flächen in Lauterbachnähe

Der Anregung wird bereits dahin gehend gefolgt, dass das ursprünglich entlang der Straße „Am Pleistalwerk“ geplante Mischgebiet gänzlich aufgegeben wird (s. oben). Das nunmehr an dieser Stelle vorgesehene Wohngebiet dient der räumlichen / ökonomischen Arrondierung des vorhandenen Wohnquartiers unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung. Daher wird ein „Heranziehen der Grünfläche“ bis an die Straße „Am Pleistalwerk“ nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht für sinnvoll gehalten. Dennoch wird das Gewerbegebiet sobald die Restriktionen des Immissionsschutzes und des Artenschutzes dies zulassen, in westlicher Richtung ausgedehnt.

Von einem flächenmäßigen Gewinn im Sinne eines alternativen Entwicklungspotenzials kann aufgrund der o. g. Sachzwänge jedoch nicht ausgegangen werden. Im Übrigen wären die so gewonnenen zusätzlichen Gewerbeflächen kein wirklicher Ersatz für die Flächen im Nordosten des Plangebietes, da diese aus Schallschutzgründen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (also: Lager, Sozialräume, Büro etc.) zulassen würden. Dieser Sachzwang und nicht der Eigentumsaspekt sind Hintergrund für die getroffene Planungsentscheidung.

- Es werden Widersprüche zum Planungsziel „Hochwasserschutz“ gesehen. Dabei wird insbesondere die Versiegelung in unmittelbarem Uferbereich des Lauterbaches mit den Folgen eines beschleunigten Oberflächenabflusses und einer Reduzierung der Rückhaltefunktion des Bodens befürchtet.

Die Festsetzungen der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1 ermöglichen im Gegensatz zum derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan keine weiteren Bauprojekte im Überschwemmungsgebiet der Lauterbachau. Dies gilt auch für Versiegelungen im direkten Uferbereich. In Folge der Berücksichtigung der maßgebenden Überschwemmungslinie für ein 100jähriges Hochwasserer-

eignis ergeben sich nun Abstände zwischen 40 m und 50 m zwischen einer möglichen Bebauung / Versiegelung und dem Bachufer. Für die jenseits des Überschwemmungsgebietes zulässigen Neuversiegelungen gelten hinsichtlich einer möglichen Einleitung in den Lauterbach zu dem verschärfte Nachweispflichten.

- Es werden Widersprüche zum Planungsziel „Sicherung und Weiterentwicklung des Landschaftsraumes „Heckweiher“ gesehen. In diesem Zusammenhang wird die Auffassung vertreten, dass „alle noch im Raume stehenden Gewerbegebietsflächen zurückzunehmen sind.“

Das entsprechende Planungsziel der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes lautet – „Schaffung einer grünen Abstandszone zwischen Ortsrand und Gewerbe unter Einbeziehung von zukünftigen Ausgleichsflächen“. Diesem Anspruch wird der Bebauungsplan spätestens durch die nun vorgesehene Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Streuobstwiese gerecht. Die darüber hinaus geforderte Aufgabe aller potenziellen Erweiterungsflächen für den Gewerbebetrieb ist unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht realistisch. Dennoch sieht die Planung eine deutliche Rücknahme des derzeit ausgewiesenen Gewerbegebietes vor. Im Übrigen werden alle sensiblen / geschützten Landschaftsbestandteile von einer gewerblichen Nutzung ausgeklammert. Es handelt sich hierbei um folgende drei Teilbereiche:

- Landschaftsraum „Heckweiher“
- Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches
- Streuobstwiese zwischen Ortsrand und ehemaligem Bahndamm (Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG)

Darüber hinaus wird nun auf Anregung der Oberen Denkmalbehörde der Bereich oberer Mühlengraben mit in das Konzept aufgenommen und somit ebenfalls einer Sicherung / Aufwertung zugeführt.

- Umsiedlung oder Auslagerung von Teilbereichen der Produktion / abschließende Grenzziehung für die gewerbliche Entwicklung

Die jetzige Fixierung der gewerblichen Bauflächen versteht sich entgegen der geäußerten Bedenken als abschließende Grenzziehung für die gewerbliche Entwicklung. Die Anregung diese Grenze durch die Unterschutzstellung weiterer Landschaftselemente zu manifestieren bzw. glaubwürdiger zu gestalten, ist nicht die Aufgabe der Bauleitplanung, welche diesbezüglich lediglich nachrichtlich aber nicht festsetzend agieren kann.

Eine Umsiedlung des Gewerbegebietes muss aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als unrealistisch angesehen werden. Auch kommt eine Auslagerung neuer Produktionszweige zum jetzigen Zeitpunkt deshalb nicht in Betracht, weil die vorgeschlagenen Alternativflächen in Birlinghoven, wie z. B. der ehemalige Baustoffhandel anderen Restriktionen (Immissionsschutz / Überschwemmungsgebiet) unterliegen. Eine Auslagerung von Produktionszweigen in Gewerbegebiete anderer Ortsteile ist nach Abwägung der unterschiedlichen Belange aufgrund der Hemmnisse für die Produktionsabläufe sowie aufgrund des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ebenfalls nicht zu befürworten.

Richtig ist jedoch, dass eine weitere, wesentlich über die im Rahmen der Bebauungsplanänderung hinausgehende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht mehr mit dem Gebietsentwicklungsplan zu vereinbaren wäre. Somit sind den Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbestandortes durchaus Grenzen gesetzt. Außerdem kann schon heute aufgrund der vorhandenen Schutzfunktionen/Restriktionen (Landschaftsschutz, Artenschutz, Bodendenkmal, Überschwemmungsgebiet und Immissionsschutz) de facto keine großflächige zusätzliche Erweiterung durchgeführt werden. Das gewünschte Ziel einer langfristigen Planungssicherheit – für beide Seiten (Belange) – kann somit durch die Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes erreicht werden.

- Es werden strengere Maßstäbe für den Immissionsschutz angeregt.

Es ist zwar zutreffend, dass sich die Maßstäbe für den Immissionsschutz „nur“ an den derzeit vorhandenen Richtlinien orientieren. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass die Darstellungen und Festsetzungen, die aus dem Gutachten abgeleitet wurden, den möglichen Rahmen nicht in allen Bereichen vollständig ausgeschöpft haben. Insofern wird im Immissionsschutz bereits ein höherer Stellenwert eingeräumt, als dies der rechtliche Rahmen vorgibt.

- Fehlende Berücksichtigung der FFH-Richtlinie

Die angeregten Untersuchungen im Hinblick auf die FFH-Richtlinie wurden im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (siehe oben) entsprechend durchgeführt und dokumentiert. Infolge der dort gewonnenen Erkenntnisse wurde die o. g. Streuobstwiese von der ursprünglich geplanten gewerblichen Entwicklung ausgeklammert.

- Die Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin wird für nicht verfassungskonform gehalten

Die seitens der Stadt Sankt Augustin angewendete Praxis der öffentlichen Bekanntmachung entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestfestsetzungen der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes NW hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten werden, aber nicht belegt werden.

Zu 2.: Schreiben von Christoph Klinge

- Die Rechtmäßigkeit der im Bereich der Fa. Hennecke ausgesprochenen Baugenehmigung und der positiv beschiedenen Bauvoranfrage wird angezweifelt. Die Ermöglichung weiterer Hallenbauten durch die Bauleitplanverfahren wird für unrechtmäßig gehalten.

Es ist nicht zutreffend, dass es sich bei der betreffenden Baugenehmigung um einen rechtswidrigen Verstoß gegen § 35 BauGB handelt. Die Grundlage der Baugenehmigung war der Bebauungsplan Nr. 801 A1, 1. förmliche Änderung und damit § 30 BauGB. Bei der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ist zu berücksichtigen, dass damit verbundene Bauvorhaben nur dann in die Tat umgesetzt werden können, wenn der gutachterliche Nachweis geführt ist, dass sich das geplante Vorhaben im Rahmen der zu fixierenden Lärmkontingentierung (s. schalltechni-

sche Untersuchung) bewegt. Dieser Nachweis wurde nach Kenntnis der Verwaltung zwischenzeitlich geführt. Somit ist die positive Bescheidung der Bauvoranfrage ebenfalls legal. Richtig ist die grundsätzliche Feststellung, dass die Bauleitplanverfahren bei einer entsprechenden Rechtskraft, die Umsetzung weiterer Hallenbauten der Fa. Hennecke ermöglichen wird. Schließlich gehört die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbegebiet zu den erklärten Zielen der nun wirksamen 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin.

- Dem Bauleitplanverfahren wird eine fehlende Konfliktbewältigung sowie eine „Patchwork-Planungsmethode“ unterstellt.

Die 45. Änderung sowie die nun vorliegende 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung werden gerade mit dem übergeordneten Ziel der Konfliktlösung betrieben (s. Erläuterungsberichte der Flächennutzungsplanänderungen). Dies wird nicht zuletzt auch mit dem umfangreichen schalltechnischen Gutachten belegt. In diesem Zusammenhang hat bereits auf Flächennutzungsplanebene eine grundlegende Überprüfung und Auseinandersetzung mit den einzelnen Nutzungen, den entsprechenden Darstellungen und den zukünftigen Gewerbegebietskategorien stattgefunden. Das bei der Flächennutzungsplanänderung nur jene Flächen belichtet, d. h. geändert werden, für die tatsächlich eine Änderungsabsicht besteht, liegt in der Natur der Sache. Ebenso ist es legitim, einen mit Rechtsunsicherheiten behafteten Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 801 A1,

1. förmliche Änderung; nicht mehr anwendbare Immissionsreglementierung) durch entsprechende Änderung zu heilen.

- Die Rechtmäßigkeit des praktizierten Verfahrens der öffentlichen Bekanntmachung wird angezweifelt.

Das Verfahren entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestanforderung der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes NW hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten, nicht aber belegt werden.

- Anregung zur Wiederaufnahme des 1976 zurückgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 801 A / Historie des Bebauungsplanverfahrens „An der Burg“.

In der Vergangenheit (Mitte der 70er Jahre) getroffene Aussagen und Planungsentscheidungen müssen nicht zwangsläufig Grundlage des heutigen Handelns sein. Es obliegt der Planungshoheit der Kommune einmal getroffene Planungsentscheidungen zu revidieren, wenn damalige städtebauliche Ziele nicht mehr den heutigen entsprechen und somit einer Anpassung bedürfen. Ebenso besteht keine Pflicht zur „Beendigung einmal begonnener Verfahren und der Beibehaltung der Gesamtfläche eines einmal beschlossenen Geltungsbereiches.“

Mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits auf der Flächennutzungsplanebene der Nachweis geführt, dass es sich bezogen auf den angesprochenen Bereich der Birlinghovener Straße im rechtlichen Sinne um keine Konfliktzone handelt. Es wurde belegt, dass dort selbst die Schutzansprüche eines allge-

meinen Wohngebietes eingehalten werden. Daher trifft die Einschätzung einer bewussten Abtrennung konfliktträchtiger Bereiche nicht zu. Der Hintergrund ist hier vielmehr, dass eine Weiterentwicklung der punktuell vorhandenen Bebauung im Bereich der nordwestlichen Birlinghovener Straße, hin zu einem allgemeinen Wohngebiet, u. a. aus Gründen des Landschaftsschutzes und der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht mehr beabsichtigt ist.

- Es wird ein Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan (GEP) gesehen.

Die 45. sowie die nun vorliegende 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin steht mit ihrem Ziel der Neuordnung der gewerblichen Bauflächen nicht im Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan. Schließlich werden die eingeleiteten Bauleitpläne mit der Motivation betrieben, die im Gebietsentwicklungsplan fixierten Ziele (Bestandssicherung, Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen etc.) umzusetzen.

- In der Neuordnung der gewerblichen Bauflächen wird ein Abwägungsfehler gesehen.

Die Neuordnung der gewerblichen Bauflächen wird mit folgenden Zielsetzungen betrieben:

- Erneuerung der Immissionsreglementierung sowie die Sicherung der GE – Erweiterungsmöglichkeiten
- Situationsgerechte Darstellung der Ortsrandzone im Übergang zum Gewerbestandort (von West nach Ost: Wohnen – Grünfläche – gewerbliche Baufläche)
- Schaffung einer grünen Abstandszone zwischen Ortsrand und Gewerbe unter Einbeziehung von zukünftigen Ausgleichsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes und des Hochwasserschutzes

Hierin sind gleichzeitig die rechtfertigenden Gründe für die Planänderung zu sehen. Bezogen auf das angesprochene Grundstück in der Birlinghovener Straße 56 muss festgestellt werden, dass sich dieses im Außenbereich (Bestandteil einer Splittersiedlung) befindet. Hieraus resultiert nicht der gleiche Schutzanspruch wie aus einem Wohngebiet im Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Dennoch bewegen sich die dort zu erwartenden Schallimmissionen im Rahmen dessen, was für ein allgemeines Wohngebiet zulässig wäre. Darüber hinaus wurde die erneute Auslegung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gerade aus dem Grunde des Hochwasserschutzes durchgeführt. Diese Belange haben nunmehr bereits auf der Flächennutzungsplanebene durch die Darstellung von Grünflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes Berücksichtigung gefunden. Die damit einhergehende Rücknahme der baulich nutzbaren Gewerbegebietsflächen im nordöstlichen Uferbereich basiert auf einer im Rahmen der ersten Auslegung geäußerten Anregung von Herrn Klinge. Sie dient indirekt der Entlastung der Anwohner der Birlinghovener Straße 50 – 58. Daher kann ein Abwägungsfehler in diesem Zusammenhang nicht erkannt werden.

- Lärmschutzgutachten und Realisierung von baulichen Erweiterungen

Es ist rein spekulativ, in wie vielen Bauabschnitten und in welcher zeitlichen Abfolge eine mögliche Erweiterung des Areals erfolgen wird. Eine Steuerung / Reglementierung dessen, entzieht sich ohnehin den Möglichkeiten der Bauleitplanung. Gleiches gilt für zeitlich befristete Lärmbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen, welche naturgemäß immer mit Störungen verbunden sind. Auch können mit Hilfe der Bauleitplanungen spätere Leerstände / Betriebsaufgaben nicht verhindert werden. Dies kann aber nicht zu dem Schluss führen, keine Gewerbegebiete mehr auszuweisen.

- Zufriedenheit der betroffenen Bürgerschaft / der expandierenden Fa. Hennecke.

Die Darstellungen der 45. / 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der nun vorliegenden Weiterentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung spiegeln den in dem des Planverfahrens vollzogenen Interessenausgleich zwischen den Belangen der betroffenen Bürgerschaft und dem betroffenen Gewerbegebiet wider. In Abwägung dieser völlig unterschiedlichen Wünsche, kann das nunmehr vorliegende Ergebnis keine Maximallösungen für die einzelnen Interessengruppen zu Tage fördern. So ist unter den heutigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weder eine Umsiedlung von Wohnbauten noch von Gewerbebauten als realistisch einzustufen.

Richtig ist jedoch, dass eine weitere wesentlich über den Rahmen der Bebauungsplanänderung hinausgehende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht mehr mit dem Gebietsentwicklungsplan zu vereinbaren wäre. Außerdem kann schon heute aufgrund der vorhandenen Schutzfunktionen/Restriktionen (Landschaftsschutz, Artenschutz, Bodendenkmal, Überschwemmungsgebiet und Immissionsschutz) de facto keine großflächige zusätzliche Erweiterung durchgeführt werden. Das gewünschte Ziel einer langfristigen Planungssicherheit – für beide Seiten (Belange) – kann somit durch die Rechtskraft des o. g. Bebauungsplanes erreicht werden.

- Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Dambroicher Weges.

Die Aussage zum Vorhandensein wesentlich besser geeigneter Flächen für Gewerbegebietsansiedlungen steht nicht im Widerspruch zu der Feststellung, dass eine Umsiedlung der Fa. Hennecke als unrealistisch einzustufen ist (s. oben). Außerdem stehen die zitierten Aussagen nicht im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich der 45. bzw. 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin. Die Rede ist hier vielmehr von dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 809 „An der Kleinbahn“ und der damit in Verbindung stehenden Gewerbegebietszufahrt.

- Beigefügtes Schreiben von Achim Baumgartner (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland LVNW e.V. / Lebenswerte Siebengebirgsregion e.V.).

Zu den Anregungen wurde bereits unter Nr. 1 Stellung genommen.

Zu 3.: Schreiben der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

- Es wird auf die erforderlichen Dimensionierungen von Wendeanlagen im Hinblick auf die Müll- und Sperrgutabfuhr hingewiesen.

Wurde im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu 4.: Schreiben der RWE Rhein-Ruhr Netzservice

- Es wird um Ausweisung von Versorgungsflächen im Bereich der bestehenden / geplanten Trafostation gebeten.

Wurde im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu 5.: Schreiben des Wasserbeschaffungsverbandes Thomasberg

- Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Erschließung des Gewerbegebietes als auch die Erschließung des Wohngebietes mit Trinkwasser möglich ist.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu 6.: Schreiben des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Trasse der ehemaligen Pleistalbahn bereits förmlich entwidmet ist.

Die förmliche Entwidmung ist unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren bereits rechtswirksam.

zu 7.: Schreiben des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Bonn

- Es wird auf den am nördlichen Plangebietsrand befindlichen Mühlengraben (Bodendenkmal SU-194) verwiesen. Hier wird angeregt, diesen durch eine Gestaltung mittels Bepflanzung in die Planung einzubeziehen.

Wurde im Rahmen der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

zu 8.: Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises

- Es wird auf die Maßgeblichkeit des ordnungsbehördlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes hingewiesen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Ausweisung von Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nur dann rechtlich nicht zu beanstanden ist, wenn hier gleichzeitig Grünflächen festgesetzt werden.

Wird durch die Fixierung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich der noch unbebauten / unversiegelten Flächen des Überschwemmungsgebietes entsprechend berücksichtigt. Dieser Weg wurde im Gegensatz zu der Festsetzung von Grünflächen gewählt, da letzteres de facto eine weitere Einschränkung der Bebaubarkeit (Reduzierung der anzusetzenden Grundfläche im Hinblick auf die Ausnutzung der GRZ von 0,8) mit sich gebracht hätte. Für die Umsetzung des eigentlichen Ziels – Freihaltung des Überschwemmungsgebietes von baulichen Nutzungen / Versiegelung – ändert sich dadurch nichts.

- Es wird auf die Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz sowie auf die ggf. notwendig werdende Klärung des Niederschlagswassers von befahrenen Hofflächen etc. hingewiesen.

Als Ergebnis eines Abstimmungsgespräches mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises am 08.06.2005 (Teilnehmer: Untere Wasserbehörde, Wasserverband, Fachbereich 7 und Fachbereich 6 der Verwaltung der Stadt Sankt Augustin) wurde Folgendes festgehalten:

- Die Stadt Sankt Augustin hat aufgrund der bestehenden Kanalnetzanzeige das Recht, dass gesamte Gewerbegebiet dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen.
- Es wird sich darauf verständigt, dass der Bebauungsplan die oben beschriebene Kanaleinleitung als Regelfall aufzeigt. Alternativ hierzu soll eine Einleitung in den Lauterbach ermöglicht werden. In diesem Fall liegt die entsprechende Antrags-/Nachweispflicht im Hinblick auf die Einleitungsmenge (mögliche Rückhaltung) und die mögliche Klärung des Wassers beim Bauherrn.
- In Abweichung hierzu soll das Dachflächenwasser für das Gewerbegebiet GE 3 in den Mühlengraben eingeleitet werden.
- Es wird aufgeführt, dass derzeit keine Hinweise zu Bodenverunreinigungen oder einem Gewässerschaden vorliegen. Dennoch ist der Rhein-Sieg-Kreis zu informieren, wenn verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden.

Wird durch einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

zu 9.: Mail des Wasserverbandes Rhein-Sieg-Kreis

- Es wird sich der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises angeschlossen. Darüber hinaus wird auf den im Hinblick auf Unterhaltungsarbeiten notwendigen Abstand zwischen Bebauung und Oberkante Uferböschung des Lauterbaches hingewiesen.

Wird durch die Festsetzung eines Gefahren- und Leitungsrechtes entsprechend berücksichtigt.

zu 10.: Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf

- Es wird auf die Lage innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Köln / Bonn und die damit verbundene zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe von 168,00 m ü.NN. hingewiesen.

Aufgrund einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 90 m ü.NN. ist die Anregung für das vorliegende Planverfahren nicht relevant.

zu 11.: Schreiben der Bezirksregierung Köln

- Es wird auf der Bezirksregierung vorliegenden Hinweis bezüglich des Vorhandenseins von Bombenblindgängern / Kampfmitteln hingewiesen. Daher ist mindestens drei Monate vor Baubeginn eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen. Hierzu wird u. a. die Vorlage einer Betretungserlaubnis erforderlich.

Wird durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht der Verwaltung wurden die geäußerten Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. nicht berücksichtigt.

Die 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1, basiert in mehrfacher Hinsicht auf den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes. Zum einen handelt es sich hierbei um die dort verankerte Sicherung des Gewerbestandes (Handlungsfeld Gewerbe / Handwerk). Zum anderen dienen die Festsetzungen durch die Rücknahme der ursprünglichen Erweiterungsflächen und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen der Verbesserung der Wohnqualität sowie der Aufwertung des Pleisbachtals. Letzteres kann somit, wie im Grün- und Freiraumkonzept dargestellt, indirekt auch der regionalen Kooperation dienen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

Sie stehen im Verw. Haushalt Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.