

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 20.11.2007

Drucksache Nr.: **07/0461**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	11.12.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	12.12.2007	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 710 'Zum Siegblick' der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 'Im Alten Keller'; 1. Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden; 2. Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Offenlage; 3. Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 710 „Zum Siegblick“ abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Offenlage, nachdem die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und keine Stellungnahmen eingingen.
3. Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung und des § 10 sowie des § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin den Bebauungsplan Nr. 710 „Zum Siegblick“ Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Str. und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 15.02.2007 zu entnehmen.

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis des Aufstellungsverfahrens

- mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.01.2004, hier dokumentiert in **Teil 1** der Abwägung,
- mit der 1. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2005 bis einschließlich 07.07.2005 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2005, hier dokumentiert in **Teil 2** der Abwägung,
- mit der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund von Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten, vom 23.08.2007 bis einschließlich 24.09.2007 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2007, hier dokumentiert in **Teil 3** der Abwägung sowie
- mit dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 aufgrund von Änderungen nach der Offenlage, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, mit Schreiben vom 20.09.2007, hier dokumentiert in **Teil 4** der Abwägung.

Die Zusammenstellung aller abwägungsrelevanten Unterlagen, die im Laufe des Aufstellungsverfahrens eingingen, ist notwendig, damit der Rat der Stadt Sankt Augustin seiner Pflicht, im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vornehmen zu können, gerecht wird. (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007 -10 D 31/04.NE-).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und des Umfangs der Unterlagen wurde darauf verzichtet, die eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Auslegung (Teil 1 und 2) in Kopie beizufügen. Es wird auf die Sitzungsvorlagen 04/0362 und 06/0185 verwiesen, denen diese Unterlagen beigelegt wurden.

### **Teil 1**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 710 „Zum Siegblick“ wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.01.2004 bis einschließlich 13.02.2004 ausgelegt. Mit Schreiben vom 19.01.2004 wurden die Behörden mit der Bitte um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 710 „Zum Siegblick“ für das Gebiet der Gemarkung

Buisdorf, Flur 13, zwischen der Nordseite der Straße Im Alten Keller, der Ostseite der Straße Zum Siegblick, der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 437 (Verlängerung der Otto-Wels-Straße) und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“ gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 29.07.2002 zu entnehmen.

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 710 „Zum Siegblick“ wurde dem Planungs- und Verkehrsausschuss am 01.07.2003 vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zu beteiligen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 29.01.2004 bis 13.02.2004 (einschließlich). Während dieser Zeit sind 2 Schreiben seitens eines Bürgers eingegangen. Die Schreiben von Herrn Dipl.-Ing. Achim Baumgartner, Steinkreuzstraße 14, 53757 Sankt Augustin, vom 06.02.2004 und 08.03.2004 sind in Kopie als Anlage beigefügt. Sie beinhalten folgende Anregungen:

- a) Herr Baumgartner wendet sich in seiner Stellungnahme gegen die Planung, da nach einer evtl. Verlagerung bzw. Auflösung des bestehenden Gewerbebetriebes die Flächen nicht mehr für die Siegaue rückholbar wären. Die Siegaue ist ein FFH-Gebiet und diese Grundstücke könnten negative Randeinflüsse auffangen.
- b) Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 708 „Im Alten Keller“ versucht die Verwaltung eine bequeme Zufahrt für die wenigen bestehenden Betriebe zu schaffen und somit den GE Standort zuzulassen und zu stabilisieren. In der Begründung zu diesem Plan heißt es, dass die Zufahrt nur für die bestehenden Betriebe vorgesehen ist. In dem Entwurf des B-Planes Nr. 710 ist jedoch keine Beschränkung der Gewerbefläche als Reserve für den bestehenden Betrieb, dies ist ein Wortbruch der Verwaltung bzw. des Stadtrates.

Es wird angeregt, die geplante Gewerbefläche allein der späteren Erweiterung des Chemiehandelsbetriebes vorzubehalten.

- c) Es wird angeregt, die Dächer im Gewerbegebiet einzugrünen. Die Festsetzungen müssen in ihrer Genauigkeit als eindeutige Vorgabe für die Bauherrn dienen können und nachprüfbar sein. Ein Bezug auf vorhandene Normenwerte bzw. Richtlinien wird angeregt. Der Mindeststandard soll in der Begründung fixiert werden.
- d) Auf das EU-Recht wird verwiesen. Wegen der Nähe zu dem FFH-Gebiet (Siegaue) ist es nicht zulässig, den Scooping – Raum allein auf das Bebauungsplangebiet zu beschränken. Auswirkungen auf geschützte oder gefährdete Arten sind auch zu erwarten, wenn sie ihren Lebensmittelpunkt nicht im Bebauungsplangebiet haben, aus diesem Grund wurde die vorgelegte Biotopenkartierung bemängelt.

Abwägung der Verwaltung:

zu a)

Die ansässige Firma, ein Chemiehandelsunternehmen, hat in den vergangenen Jahren die Bebauung kontinuierlich erweitert und in umfangreiche Schutzmaßnahmen besonders für

den Schutz des Grundwassers investiert. Auch bei evtl. Aufgabe des Betriebes wird die bestehende Bausubstanz entsprechend verwertet und weiter genutzt. Ein Abriss sowie Wiederherstellung der Siegaue in dem Planbereich wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig und ist nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet DE-5210-303 liegt von dem geplanten Gewerbegebiet ca. 400 m Luftlinie entfernt und bleibt durch den oben beschriebenen Betrieb von der Siegaue getrennt – (siehe auch Ausführungen unter Punkt „d“). Eine Verbindung dieses Bereiches mit der Siegaue ist daher unwahrscheinlich.

zu b)

Zurzeit wird das Gewerbegebiet im Norden von Buisdorf durch den Ortskern erschlossen, was mit erheblichen Störungen der vorhandenen Wohnbebauung verbunden ist. Seit Jahren besteht seitens der Stadt, der Bewohner sowie der ansässigen Betriebe an der Verlagerung des Schwerlastverkehrs und der Erhöhung der Verkehrssicherheit ein großes Interesse. Aus diesem Grund wurde der B-Plan Nr. 708 „Im Alten Keller“ aufgestellt und zum Satzungsbeschluss gebracht.

In dem künftigen Gewerbegebiet besitzt der bestehende Chemiehandelsbetrieb zahlreiche Grundstücke, die als potenzielle Erweiterungsflächen vorgesehen sind. Der Betrieb trifft somit die Vorsorge im eigenen Interesse entsprechend dem eigenen Bedarf. Eine weitere Steuerung seitens der Stadt durch eine Beschränkung auf einen einzigen Betrieb ist im Hinblick auf eine flexible Gewerbeansiedlung nicht sinnvoll.

zu c)

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde eine extensive Dachbegrünung mit Mindestaufbaustärke von 15 cm als Festsetzung vorgeschlagen. Dies ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Eine Präzisierung wird durch die Angabe der sogenannten „Dachbegrünungsrichtlinie“ erfolgen: „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Ausgabe Januar 2002, Hrsg. Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL, Bonn. Auf die v.g. Richtlinie wurde unter Punkt c.-Hinweise, Nr. 7 – Dachbegrünung, hingewiesen.

Zu d)

Das FFH-Gebiet DE-5210-303 Sieg liegt in ca. 400 m Luftlinie zum geplanten Baugebiet. Für die Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind folgende Kriterien herangezogen worden, aufgrund derer eine Untersuchung des weiteren Umfeldes nicht weiter verfolgt wurde:

- Das Baugebiet ist umschlossen von vorhandener Bebauung bzw. im Osten grenzt die Autobahn an. Es hat somit eine isolierte Lage im Bezug auf die Siegaue und das FFH-Gebiet.
- Die relevanten Arten zur FFH-Gebietsausweisung bzw. die Arten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie sind hier: - Gelbbauchunke, Groppe, Bachneunauge, Bitterling, Schwarzer Bläuling, Steinbeißer, Flussneunauge, Meerneunauge und Lachs; die Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie sind Schlucht- und Hangschluchtmischwälder, Erlen-, Eschen- und Weichholz-Auenwälder, natürliche eutrophe Seen und Altarme, Fließgewässer und Unterwasservegetation, feuchte Hochstaudenfluren, Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen, Silikatfelsen- und Felsspaltenvegetation und Hainsimsen-Buchenwald.

Durch das geplante Baugebiet ist mit negativen Auswirkungen auf diese Arten und / oder Lebensräume nicht zu rechnen. Eine Untersuchung im Hinblick auf das FFH-Gebiet ist nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Art. 6 und 7) nur bei voraussichtli-

chen erheblichen Beeinträchtigungen der prioritären Arten und Lebensräume erforderlich. Davon kann beim vorliegenden Vorhaben in keinem Fall ausgegangen werden.

Ebenso werden die formulierten Schutzziele und Maßnahmen durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Im Einführungserlass zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG und 79/409/EWG ist festgehalten, dass verallgemeinernde Abstandswerte nicht anzuwenden sind – sie können aber bei abschätzbaren Wirkungsbereichen von Vorhaben als Anhaltspunkte dienen. Bei der Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 m zu dem FFH-Gebiet kann hier von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden.

Den Anregungen zu a) und d) wird gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung nicht gefolgt.

Der Anregung zu b) wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Der Anregung zu c) wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.1.2004 um Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen nach Erhalt des Schreibens gebeten.

Folgende Schreiben der Träger sind im Rahmen der Beteiligung bei der Stadtverwaltung eingegangen:

1. Rhenag, Schreiben vom 30.01.2004
2. Stadtwerke Bonn GmbH, Schreiben vom 02.02.2004
3. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Schreiben vom 02.02.2004
4. Wahnachtalsperrenverband, Schreiben vom 02.02.2004
5. PLE doc GmbH, Schreiben vom 02.02.2004
6. RWE Transportnetz Strom, Schreiben vom 05.02.2004
7. Deutsche Telekom, Schreiben vom 11.02.2004
8. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin, Schreiben vom 11.02.2004
9. Amt für Agrarordnung, Schreiben vom 11.02.2004
10. Staatliches Forstamt Eitorf, Schreiben vom 13.02.2004
11. Landesbetrieb Straßenbau NRW – Köln, Schreiben vom 20.02.2004
12. RSAG, Schreiben vom 19.02.2004
13. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 16.02.2004
14. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Schreiben vom 25.02.2004
15. Staatliches Umweltamt Köln, Schreiben vom 25.02.2004
16. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung, Schreiben vom 03.03.2004
17. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 02.09.2003

In den Schreiben 1 – 11 wurden keine Anregungen geäußert. Die Kopien der Schreiben 12 – 17 in denen Anregungen geäußert wurden, sind als Anlage beigefügt.

In dem Schreiben Nr. 12, RSAG, wurden keine Anregungen zu dem Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht, es wurde jedoch auf die Notwendigkeit der reibungslosen Müll- und Sperrgutabfuhr auch mit Dreiachser-Großraumwagen hingewiesen.

#### Abwägung der Verwaltung:

Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen erfolgt ist, wird die RSAG auch weiterhin unverändert die Bereiche anfahren können. Als zusätzlich festgesetzte Verkehrsfläche, ist ein ca. 70 m langer Wohnweg der senkrecht in

das Blockinnere von der Straße „Zum Siegblick“ führt, vorgesehen. Durch diesen ca. 3,0 m breiten Weg werden ca. drei Doppelhäuser erschlossen. Die Müllbehälter müssen künftig von den Bewohnern im Bereich der Wegeeinmündung am Straßenrand der Straße „Zum Siegblick“ bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung in den Gewerbegebieten erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Gewerbebetrieb (BP Nr. 708 „Im Alten Keller“) außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 710. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge ist vorgesehen.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 13, Wehrbereichsverwaltung West, wurde auf den Notwendigkeit der Abstimmung mit dem Träger als militärische Luftfahrtbehörde in jedem Einzelfall in dem bauliche Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile, „untergeordnete Gebäudeteile“ oder Aufbauten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 Meter über Grund übersteigen, hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 2 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Alle baulichen Anlagen, Gebäude, Gebäudeteile sowie Anbauten die die Höhe von 20,00 Meter über Grund übersteigen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, abzustimmen“.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 14, Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61 – Planung, wurde auf der Altlastenstandort Nr. 5209/1254 (Parzelle-Nr. 423) hingewiesen. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen dem Kreis keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Das Grundstück ist bereits bebaut. Falls bei evtl. künftigen Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, soll der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft unverzüglich informiert werden und die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden.

Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 3 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Bei Funden von verunreinigten Bodenhorizonten bei Erd-/Bodenarbeiten im Bereich der Parzelle-Nr. 423 ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und weitere Vorgehensweise abzustimmen.“

Weiterhin wurde in diesem Schreiben auf den im Plangebiet verlaufenden Maarbach und das zurzeit laufende Verfahren zur Aufhebung der Gewässereigenschaft hingewiesen. Derzeit ist jedoch von einer bestehenden Gewässereigenschaft des Maarbach auszugehen.

Folgende Punkte sind zu beachten:

1. Zu der Böschungsoberkante des Gewässers ist ein Mindestabstand von 5,0 Meter von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Anschüttungen freizuhalten.
2. Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Grund des vorliegenden Antrags zur Beseitigung des Gewässers werden keine Einleitungserlaubnisse in Aussicht gestellt.
3. Auf Grund des vorliegenden Verfahrens zur Beseitigung des Gewässers gemäß § 24 (1) WHG, ist keine erlaubnisfreie Benutzung des Maarbachs im Rahmen des Anliegergebrauchs vertretbar.
4. Auf die Qualmwassergefährdung (aufsteigendes Grundwasser bei Sieghochwasser)

und die entsprechende Bauvorsorge soll hingewiesen werden.

Zu Punkt 1:

Folgender Text wurde in die textlichen Festsetzungen unter Punkt A. 8. „Maarbachgraben“ aufgenommen:

„Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem 5,0 m breiten Streifen, beidseitig parallel zur im Plan eingemessenen Böschungsoberkante des Maarbachgrabens nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO).“

Zu Punkt 2:

Es ist keine Einleitung vom Niederschlagswasser in den Maarbach vorgesehen.

Zu Punkt 3:

In der Planzeichnung ist der Graben als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Zu Punkt 4:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 1 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Qualmwassergefährdung sind entsprechende bauliche Maßnahmen im Bereich der Kellergeschosse zu treffen.“

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 15, staatliches Umweltamt Köln, wurde bemängelt, dass auf die Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß dem Runderlass des MURL vom 18.5.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG“ in dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 710 nicht eingegangen wurde und daher keine Stellungnahme abgegeben werden könnte.

#### Abwägung der Verwaltung:

Die Begründung sowie textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung wurden entsprechend ergänzt.

Die Anregung wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 16, Kampfmittelräumdienst, wurde auf das evtl. Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Umfeld des Bebauungsplanes hingewiesen.

#### Abwägung der Verwaltung:

Folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 4 in die Planzeichnung aufgenommen.

„Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen“.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

In dem Schreiben Nr. 17, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, wurde auf die gesetzliche Vorgabe gemäß § 15 und § 16 DSchG hingewiesen.

#### Abwägung der Verwaltung:

Ein folgender Hinweis wurde als Hinweis Nr. 5 in die Planzeichnung aufgenommen:

„Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath

unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan der mit den Trägern öffentlicher Belange sowie den zuständigen Fachämtern abgestimmt ist und in der Sitzung vorgestellt und erläutert wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Teil 2**

In der Zeit vom 09.06.2005 bis einschließlich 07.07.2005 wurde der Bebauungsplan-Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt, die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.05.2005 um Stellungnahme gebeten.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf zum Bebauungsplan 710 „Zum Siegblick“ Gemarkung Buisdorf, Flur 13, zwischen den Straßen Im Alten Keller, Zum Siegblick, der verlängerten Otto-Wels-Str. und der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 708 „Im Alten Keller“ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 29.07.2002 zu entnehmen.

### **Problembeschreibung/Begründung:**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 BauGB und der Behörden gem. §4 BauGB hat in der Zeit vom 09.06.2005 bis zum 07.07.2005 stattgefunden.

Von Seiten der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden mit Schreiben vom 23.05.2005 um Stellungnahme gebeten.

Folgende Schreiben der Behörden gingen bei der Stadtverwaltung ein:

1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 07.07.2005
2. Wahnbachtalsperrenverband vom 08.11.2005
3. Amt für Agrarordnung vom 07.06.2005
4. Forstamt Eitorf vom 09.06.2005
5. Wehrbereichsverwaltung West vom 10.06.2005
6. rhenag vom 16.06.2005
7. Wasserversorgungsgesellschaft Sankt Augustin vom 21.06.2005
8. Pledoc vom 27.06.2005
9. RSAG vom 13.06.2005
10. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, vom 13.06.2005
11. Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.07.2005
12. Geologischer Dienst NRW vom 21.06.2005

13. Staatliches Umweltamt Köln vom 27.06.2005
14. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 29.06.2005
15. Rhein-Sieg-Kreis vom 06.07.2005

In den Schreiben 1-8 wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.  
Die Kopie der Schreiben 9-15, in denen Anregungen oder Bedenken geäußert wurden, sind als Anlage beigefügt.

#### 1. Stellungnahme der RSAG vom 13.06.2005 (Anlage 1)

In dem Schreiben der RSAG wurden keine Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht, es wurde lediglich auf die Notwendigkeit der reibungslosen Müll- und Sperrgutabfuhr auch mit Dreiachser-Großraumwagen hingewiesen.

Abwägung der Verwaltung:

Da innerhalb des Bebauungsplanes keine Veränderung der bestehenden Verkehrsflächen erfolgt ist, wird die RSAG auch weiterhin unverändert die Bereiche anfahren können. Als zusätzlich festgelegte Verkehrsfläche ist ein ca. 70m langer Wohnweg, der senkrecht in das Blockinnere der Bebauung an der Straße „Zum Siegblick“ führt, vorgesehen. Durch diesen 3m breiten Werg werden ca. drei Doppelhäuser erschlossen. Die Müllbehälter müssen künftig von den Bewohnern im Bereich der Wegeeinmündung am Straßenrand der Straße „Zum Siegblick“ bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung im Gewerbegebiet erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße zu dem bestehenden Gewerbebetrieb (Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“) außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 710. Eine Wendemöglichkeit für Lastzüge ist vorgesehen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.

#### 2. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW vom 13.06.2005 (Anlage 2)

Die Bezirksregierung verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.03.2004, wo ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Blindgängerfunden gegeben wird.

Abwägung der Verwaltung:

Der Hinweis wurde bereits aufgenommen.

#### 3. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 01.07.2005 (Anlage 3)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn liegt.

Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe für das Gebiet liegt bei 168,0m üNN, so dass Bauvorhaben einschließlich Bauhilfsanlagen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung bedürfen, wenn sie diese Höhe überschreiten.

Abwägung der Verwaltung:

Die Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des Bebauungsplanes beträgt zwischen 60m und 61m üNN.

Im Bereich des Wohn- und Mischgebietes sind maximal 1 Vollgeschoss zulässig, im Ge-

werbegebiet ist die Traufhöhe mit maximal 6,0m bzw. 8,0m festgesetzt.

Da auch bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauweise ein Spielraum von ca. 100 Höhenmetern verbleibt und somit eine Verletzung des Anflugsektors unmöglich ist, wird auf den Hinweis im Bebauungsplan verzichtet.

#### 4. Stellungnahme des geologischen Dienstes NRW vom 21.06.2005 (Anlage 4)

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffige und sandige Aueablagerungen, die wechselnden Grundwasserständen ausgesetzt sind, zu Baugrundproblemen führen können. Außerdem wird empfohlen, die Bauwerke gegen drückende Qualmwasser abzudichten.

Abwägung der Verwaltung:

Der Hinweis 1 „Grundwasserspiegel“ wird um die Aussage ergänzt, dass auf Grund der anstehenden Böden eine Baugrunduntersuchung empfohlen wird.

#### 5. Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Köln vom 27.06.2005 (Anlage 5)

In der Stellungnahme wird bemängelt, dass auf Grund fehlender Unterlagen eine Stellungnahme aus abwassertechnischer Sicht nicht möglich sei und die Frage nach einer möglichen ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung offen bleibe.

Abwägung der Verwaltung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 4.7 auf die Frage der Entwässerung eingegangen. Übereinstimmend mit den Aussagen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes und der Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen, da temporär hoch anstehendes Grundwasser dies unmöglich macht. Um dennoch die Menge an Niederschlagswasser, die in den Mischwasserkanal eingeleitet werden muss, möglichst gering zu halten und einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss zu erreichen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf 30% der Dachflächen des Gewerbegebietes eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen ist.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### 6. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW vom 29.06.2005 (Anlage 6)

In der Stellungnahme wird die Aufnahme der 40m-Anbauverbotszone und der 100m-Anbaubeschränkungszone in den Plan und den Textteil des Bebauungsplanes angeregt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass für ausgewiesene Bauflächen kein Anspruch auf Lärmschutz besteht und die allgemeinen Forderungen einzuhalten sind.

Abwägung der Verwaltung:

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind im Plan gekennzeichnet. Als Hinweis wird zusätzlich aufgenommen: „Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Anbaubeschränkungszone ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau abzustimmen.“

## 7. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 06.07.2005 (Anlage 7)

1. Der Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt in seiner Stellungnahme eine Ergänzung der Begründung bezüglich der Aussage zum Altstandort 5209/1254.
2. Es wird empfohlen, den Maarbach auf Grund seiner noch bestehenden Gewässereigenschaft nachrichtlich als Gewässer im Bebauungsplan einzutragen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, kann nicht in Aussicht gestellt werden, ebenso wenig die Benutzung des Baches im Rahmen des Anliegergebrauchs.
3. Der Kreis empfiehlt, dass die vertragliche Sicherung und damit Festlegung der Ausgleichsflächen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt. Das Vertragswerk solle zu gegebener Zeit der Unteren Landschaftsbehörde zur Verfügung gestellt werden.

### Abwägung der Verwaltung:

Zu 1: Die Begründung wird hinsichtlich der Aussage zum Altstandort 5209/1254 ergänzt.

Zu 2: Der Maarbach wird nachrichtlich als Gewässer eingetragen.

Zu 3: Etwa 23% des Eingriffes können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 710 stehen derzeit keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die erforderliche Ersatzmassnahme soll daher auf einer städtischen siegnahen Fläche Gemarkung Niedermenden, Flur 5, Flurstück 1511 auf etwa 7000 m<sup>2</sup> erfolgen.

Als Maßnahme ist die Extensivierung des Grünlandes vorgesehen. Ziel ist eine abgemagerte artenreiche Wiese mit einem ökologischen Endwert von 17 Wertpunkten/m<sup>2</sup>. Die Umstellung bedingt den Verzicht von Dünger und die Aushagerung der Fläche. In den ersten 5 Jahren erfolgt dies durch 3-malige Mahd mit Entfernen des Mahdgutes. Nach 6 Jahren soll die Pflege dann auf eine zweimalige Mahd mit artenspezifisch festgelegten Mähzeitpunkten sowie Abtransport des Schnittgutes reduziert werden.

Die dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme ist durch Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zu vereinbaren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem Siegaukonzept und dem Landschaftsplan entwickelt.

Der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wird entsprochen, die Begründung wird um den Zusatz ergänzt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan einschließlich Begründung, der mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmt ist und in der Sitzung vorgestellt und erläutert wurde, gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

## **Teil 3**

### **Problembeschreibung/Begründung**

Der Bebauungsplan 710 „Zum Siegblick“, der Erweiterungsflächen für die Firma Kraemer und Martin und Gewerbestandorte für kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe bereitstellt, steht in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“, der Gewerbegebietszufahrt entlang der Autobahn.

Anlass für die Überarbeitung des Bebauungsplanes 710 ist der Hinweis der Bezirksregierung, dass die Gewerbegebietszufahrt nur dann förderfähig sei, wenn eine Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz besteht. Diese Anbindung wurde durch die Einarbei-

tung der nördlichen Straßenverkehrsfläche in den vorliegenden Entwurf hergestellt. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, musste der Plan erneut ausgelegt und die Behörden beteiligt werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 23.08.2007 bis einschließlich 24.09.2007 ausgelegen.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Anregung ein. Eine Kopie des Schreibens ist in anonymisierter Form als Anlage I beigefügt.

Anregung von Bürger I vom 05.09.2007

1. Der Bürger regt an, auf seinem über 1000 qm großen Grundstück eine weitere Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen.
2. Der Bürger äußert Bedenken zu der Festsetzung eines 5m breiten Grünstreifens und der Festsetzung als Gewerbegebiet auf einem weiteren in seinem Eigentum befindlichen Grundstück. Seiner Ansicht nach handelt es sich um ein Baugrundstück für Wohnbebauung und wünscht eine entsprechende Festsetzung.

Abwägung der Verwaltung:

Zu 1:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht Bauflächen entlang der Erschließungsstraße vor, die großzügige Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Eine zusätzliche Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereichs ist nicht vorgesehen.

Zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Nutzungsgrenze zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wurde 2003 im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gezogen. Sie verläuft entlang der letzten bestehenden Wohnbebauung in der Straße „Im Alten Keller“. Die östlich anschließenden Flächen bis zur geplanten Gewerbegebietszufahrt liegen in der Anbaubeschränkungszone der BAB 3 und sollen der Ansiedlung von kleinen und mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Grünstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Gewerbefläche soll zum Einen eine optische Trennung von Gewerbe und Wohnen bewirken, gleichzeitig führt er auch zu einem größeren Abstand zwischen den Nutzungen. Zusätzlich dient die Fläche als Fläche für Kompensationsmaßnahmen.

Ein Heranrücken der Wohnnutzung an die BAB und die geplante Gewerbegebietszufahrt würde zu einer Verschärfung der Konfliktsituation Wohnen / Lärmbelastung führen. Messungen im Rahmen des Lärmgutachtens 2003 haben für den östlichen Ortsrand Werte von 60-65 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts, gemessen in der Höhe des 1. Obergeschosses, ergeben. Messungen in der Höhe des 2. Obergeschosses ergaben für diesen Bereich eine Steigerung der Lärmbelastung um 5 bis 10 dB(A).

Grundsatz der Bauleitplanung ist insbesondere die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), wobei die Wohnnutzung als sensiblere Nutzung besondere Beachtung findet.

Bei einem weiteren Heranrücken der Wohnbebauung an die Trasse der BAB 3 und die zukünftige Gewerbegebietszufahrt steigen die Belastungen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Orientierungswerte für Verkehrsgeräusche in dB(A) in WA-Gebieten: 55dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu erreichen.

Durch die Errichtung von Betriebsgebäuden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes könnten die bestehenden Wohnhäuser im „Lärmschatten“ der Betriebsgebäude liegen, so dass sich die Belastungssituation für den Bestand verbessern könnte.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden mit Schreiben vom 20.08.2007 um Stellungnahme gebeten. Folgende Stellungnahmen gingen bei der Stadtverwaltung ein:

1. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Transportnetz Gas vom 27.08.2007
2. Straßen.NRW. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Außenstelle Bonn vom 28.08.2007
3. rehnag vom 28.08.2007
4. Bezirksregierung Köln vom 29.08.2007
5. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 29.08.2007
6. Wald und Holz.NRW. Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft vom 29.08.2007
7. Pledoc Netzverwaltung vom 31.08.2007
8. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau u. Energie vom 03.09.2007
9. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung vom 04.09.2007
10. WVG mbH Sankt Augustin vom 04.09.2007
11. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Hoch-Höchstspannungsnetz vom 05.09.2007
12. Straßen.NRW.Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Außenstelle Köln vom 13.09.2007
13. Wehrbereichsverwaltung West vom 13.09.2007
14. Stadt Troisdorf vom 14.09.2007
15. Deutsche Telekom vom 17.09.2007
16. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft vom 18.09.2007
17. Stadtwerke Bonn vom 28.09.2007
18. Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg vom 28.09.2007
19. Geologischer Dienst NRW vom 18.09.2007
20. BUND vom 04.09.2007
21. Rhein-Sieg-Kreis vom 21.09.2007

In den Schreiben 1 – 18 wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Die Kopie der Schreiben 19 – 21, in denen Anregungen oder Bedenken vorgebracht wurden, sind als Anlage II beigefügt.

#### Schreiben 19, Stellungnahme des Geologischen Dienst 18.09.2007 (Anlage II)

Der Geologische Dienst weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und in der Untergrundklasse T<sup>1</sup> befindet und schlägt eine entsprechende Festsetzung vor.

Weiter werden Zielaussagen zu den Umweltgütern Wasser und Boden im Hinblick auf die Versiegelungsproblematik gewünscht.

Außerdem bietet der Geologische Dienst bezüglich der Ist-Zustandsbeschreibung sowie Bewertung des Umweltgutes Boden ein digital aufbereitetes Auskunftssystem zum Vorzugspreis von 30,-€ an.

Abwägung der Verwaltung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

1. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung erbringt der Statiker den notwendigen Nachweis der Standsicherheit von Bauwerken entsprechend der vorliegenden Erdbebenzonen und Untergrundklassen gem. DIN 4149. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
2. Zu den Umweltgütern Wasser und Boden wurden im Umweltbericht auf Seite 12, 13, 14 und 15 Aussagen zum Ist-Zustand getroffen und im Weiteren die zu erwartende Beein-

trächtigung beschrieben. Daraus resultierend wurden zur Abmilderung dieser Beeinträchtigungen Festsetzungen zur maximal überbaubaren Fläche, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und speziell zur Versiegelungsproblematik Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Dem Vorsorgegrundsatz wurde Rechnung getragen.

3. An zusätzlichen Auskunftssystemen besteht derzeit kein Interesse.

#### Schreiben 20, Stellungnahme des BUND vom 04.09.2007

In der umfangreichen Stellungnahme werden verschiedene Bedenken geäußert, die hier auf ihre Kernaussage reduziert wiedergegeben werden. Die gesamte Stellungnahme liegt in Anhang II vor.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 710 soll eingestellt werden, weil:
  - a) Der Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“ ist bis heute nicht umgesetzt, die Zufahrt für das Gewerbegebiet ist nicht geklärt und mit zusätzlicher Verkehrsbelastung für die Ortslage ist zu rechnen.
  - b) Bei den Gewerbeflächen handelt es sich um eine Scheinausweisung, um die Gewerbegebietszufahrt für die Firma Krämer & Martin rentabel zu machen.
2. Die Fläche (geplante gewerbliche Fläche, Anm. d. Verf.) soll als Fläche für die Landwirtschaft oder als Fläche für Kompensationsmaßnahmen für den Natur- und Artenschutz ausgewiesen werden, weil das geplante Baugebiet in besonderer Weise durch die Grundwasserstandänderungen des Retentionsraumes Ost betroffen wäre.
3. Es wurde keine systematische Artenkartierung von planungsrelevanten Arten durchgeführt, die Methodik nicht angegeben.
4. Eine FFH-Prüfung zur Klärung der rechtlichen Zulässigkeit fehlt.
5. Eine gewerbliche Nutzung der Bauflächen ist nicht verantwortbar, da Störfälle unmittelbar das Grundwasser treffen würden. Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie wurde nicht berücksichtigt.
6. Eine Alternativerprüfung gemäß den Vorschriften der Plan-UVP fehlt.

#### Abwägung der Verwaltung

Zu 1:

- a) Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“ ist seit dem 05.07.2006 rechtskräftig und befindet sich in Umsetzung.  
Die Temporäre Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf 710 schließt eine Nutzung der Gewerbeflächen solange aus, bis die Erschließung ausschließlich über die Gewerbegebietszufahrt möglich ist. Damit ist eine zusätzliche Belastung der Ortslage mit Gewerbeverkehr ausgeschlossen.
- b) Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Stadtentwicklungskonzept hat als ein Ziel die „Sicherung der bestehenden und die Ansiedlung von neuen, wissensbasierten Unternehmen, insbesondere aus dem Bereich Mittelstand / Handwerk und dem Dienstleistungssektor“ (STEK, 11.1, Wirtschaftliche Entwicklung) formuliert, diese notwendigen Flächen können hier zur Verfügung gestellt werden.  
Die im Plangebiet vorhandenen Flächen unterliegen bei der Abrechnung der Erschlie-

ßungskosten den gleichen Kriterien wie an allen anderen Standorten im Stadtgebiet: Grundstücksgröße, Grundstücksausnutzung und den tatsächlich anfallenden Kosten für die Erstellung der Erschließung.

Zu 2:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Retentionsraum Ost befindet sich noch im Planfeststellungsverfahren; ob tatsächlich eine Deichverlegung stattfindet, ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht feststellbar. Bei der Planung des Gewerbegebietes kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet vom Retentionsraum Ost in besonderer Weise betroffen ist. Dass das Plangebiet sich in der Aue befindet und hoch anstehend Grundwasser vorhanden sind, ist bekannt (s. Hinweis 1, Grundwasserspiegel). Auch deshalb wurde Wert darauf gelegt, den Maarbach zu erhalten und so den Abfluss des Qualmwassers zu ermöglichen.

Zu 3:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie in der Begründung unter Punkt 5.4, Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, geschützte Arten (S. 12) erläutert, lagen nur Hinweise zum Vorkommen der geschützten Art Steinkauz im weiteren Umfeld vor. Daher wurde das Plangebiet durch einen Experten auf konkrete Vorkommen untersucht, es konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden. Aufgrund des Fehlens von streng geschützten Arten konnte weder eine Artenkartierung vorgenommen noch eine Methodik hierzu angegeben werden.

Zu 4:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Plangebiet befindet sich in etwa 200m Entfernung zum nördlich liegenden Landschaftsschutzgebiet und in 550m Entfernung zum Naturschutzgebiet Siegaltarm und Natura-2000-Gebiet DE-5210-303, ebenfalls nördlich des Plangebietes. Da sich das Plangebiet also nicht in einem Schutzgebiet befindet und somit weder in die Erhaltungsziele noch den Schutzzweck eingegriffen wird, ist eine FFH-Prüfung nicht notwendig.

Zu 5:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan-Entwurf ist unter Punkt C, Hinweise, 1. Grundwasserspiegel, auf hohe Grundwasserspiegel und Qualmwassergefährdung hingewiesen.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird aufgrund des Hinweises die Untere Wasserbehörde beteiligt, die Aussagen zum Schutz des Grundwassers treffen wird.

Im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken geäußert.

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), die seit dem 22.12.2000 in Kraft ist, wurde auf Bundesebene durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und auf Landesebene durch die Novellierung des Landeswassergesetzes (LWG) umgesetzt. Eine Umsetzung europäischen Rechts auf kommunaler Ebene ist nicht vorgesehen.

Der Entwurf verstößt nicht gegen die Vorgaben des Landeswassergesetzes, der Planbereich liegt außerhalb des dargestellten Überschwemmungsgebietes im Regionalplan.

Zu 6:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a BauGB und § 17 UVPG ein Umweltbericht erarbeitet, der auf Grund der Umweltprüfung ermittelte und bewertete Belange des Umweltschutzes darlegt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 1, Anlass der Planung, aufgeführt, entsteht durch die Gewerbegebietszufahrt die Möglichkeit, Flächen zur Sicherung der indus-

triellen Kerne zu erschließen und Flächen für Mittelstand und Handwerk zu generieren. Entsprechend der Forderung des § 1a, Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, insbesondere durch die Möglichkeit der Nachverdichtung, in Verbindung mit dem Ziel der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, standen keine alternativen Standorte zur Verfügung.

#### Schreiben 21, Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 21.09.2007

1. Es ist von einer bestehenden Gewässereigenschaft der Maarbachtrasse auszugehen, die Frage der zukünftigen baulichen Ausgestaltung der verbleibenden Trasse bzw. zur Entwässerung ist noch zu klären.
2. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
3. Von den Böschungsoberkanten der Gewässer ist ein Mindestabstand von 5m von allen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Anschüttungen frei zuhalten.
4. Pflegemaßnahmen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes als Ausgleichsmaßnahmen sind nicht zulässig.
5. Ausgleichsmaßnahmen in der Siegaue bei Buisdorf sind nicht möglich, da dort alle Flächen bereits im Rahmen des Vertragsnaturschutzes bewirtschaftete werden.

#### Abwägung der Verwaltung:

Zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Maarbach mit der Trasse wurde im Bebauungsplan-Entwurf als „Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern“ festgesetzt. Damit sind Aussagen zur Ausgestaltung der Trasse getroffen. Das sich bei Hochwasser sammelnde Qualmwasser fließt in Richtung Siegdeich über die verrohrte Strecke ab (s. Begründung S. 11, 4.4 Wasser). Der Unterhalt des Grabens und der Verrohrung liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Rhein-Sieg.

Zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Maarbach ist nicht vorgesehen.

Zu 3:

Der Hinweis wird als Hinweis 8, „Gewässerschutzstreifen: Von der Böschungsoberkante des Maarbaches ist ein Mindestabstand von 5m von allen baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Aufschüttungen freizuhalten.“ in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen

Zu 4 und 5:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Teil des Eingriffs kann im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes ausgeglichen werden. Die Fläche für die darüber hinaus zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen liegen im Bereich Niedermenden. Eine Zuordnung der Ausgleichsfläche ist unter Punkt 5.2 der Textlichen Festsetzungen erfolgt.

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer städtischen Fläche, die Erstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, die Ausgleichsmaßnahme selbst besteht nicht aus Pflegemaßnahmen, sondern aus der Umnutzung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen. Die Ausgleichsmaßnahme wird aus dem Siegauekonzept entwickelt.

Zu Beschlussvorschlag 5)

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan einschließlich Begründung, der mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmt ist und in der Sitzung vorgestellt und erläutert wurde, gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

#### **Teil 4**

##### **Problembeschreibung/Begründung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes 710 und des rechtskräftigen Bebauungsplanes 708 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbegebietszufahrt geschaffen, ihre Umsetzung verzögert sich jedoch aufgrund des notwendigen Grundstückserwerbs.

Um die Entstehung von zusätzlichem Gewerbeverkehr durch die Ortslage von Buisdorf zu verhindern bevor die Gewerbegebietszufahrt realisiert ist, wurde in den Bebauungsplan-Entwurf die Temporäre Festsetzung

*Aufschiebende Bedingung:*

*Die Nutzung der gewerblichen Bauflächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist solange unzulässig, bis die Gewerbegebietszufahrt (Bebauungsplan 708 „Im Alten Keller“ und Straßenverkehrsfläche im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 710 „Zum Siegblick“) hergestellt und nutzbar ist. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

aufgenommen.

Diese Festsetzung erlischt, sobald die Gewerbegebietszufahrt erstellt und nutzbar ist.

Durch die Änderung nach der Offenlage, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, wurde die eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden in der Zeit vom 22.09.2007 bis 10.10.2007 eingeholt. Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Anregungen ein.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan einschließlich Begründung, der mit der Öffentlichkeit und den Behörden abgestimmt wurde, gem. § 10 als Satzung zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Techn. Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanzielle Auswirkungen
- hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im  Verw. Haushalt  Verm. 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 € , insgesamt sind €  
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.