STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 31.03.2008

Drucksache Nr.: **08/0116**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.05.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.06.2008	öffentlich / Entscheidung

Betreff

B-Plan 408/1 (Teil A u. Teil B) 'Gewerbegebiet Menden-Süd' für den Bereich Gem. Niedermenden, Fl.1, Fl.2, Gem. Meindorf, Fl.1 sowie Gem. Hangelar, Fl.16, südl. der Meindorfer Str., westl. der Parz. 3369 und 287, einschl. des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschl. der Flächen südl. der Parz. 404 und westl.

1. Bericht frühzeitige Beteiligung der Öffentlichk. u. Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange des Fasanenweges

2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die jeweiligen Verfahrensvorschläge der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 (Teil A u. Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ für den Bereich Gemarkung Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur 1 sowie Gemarkung Hangelar, Flur 16, südlich der Meindorfer Straße, westlich der Parzellen 3369 und 287, einschließlich des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östlich der S 13 Trasse, einschließlich der Flächen südlich der Parzelle 404 und westlich des Fasanenweges gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Auf Grundlage dieser Abstimmungsergebnisse wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ fand in der Zeit vom 14.11.2007 bis 26.11.2007 (einschließlich) statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.2007 um Stellungnahme gebeten.

Abwägung der Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

A. Beteiligung der Nachbargemeinden

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

B. Bürgerbeteiligung

B1. Schreiben vom 22.11.07

- a) Das Untersuchungsgebiet wurde im Hinblick auf die Aussagen des Artenbestandes (Rebhuhn, Schwarzer und Roter Milan, Steinkauz, Wachtel) zu klein gewählt. Die Arbeitstiefe war nicht ausreichend.
- b) Es wurde übersehen, dass sich betroffene Arten (Braunkehlchen, Kreuzkröte, Rebhuhn, Roter Milan, Schwarzer Milan, Wachtel, Weißstorch) im ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand befinden und Eingriffe in deren Lebensstätten und Lebensräume unzulässig sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten für diese Arten müssen beachtet werden.
- c) Der Wegfall positiv wirkender, artenschutzrelevanter Gewerbenutzungen (Lagerplatz in der Grube Deutag, Sägewerk) fehlt in der Bilanzierung und Eingriffserfassung.
- d) Die geplanten Kompensationsflächen liegen überwiegend nicht im Eigentum der Stadt und sind daher nicht verfügbar.
- e) Ein Vergleich des Plangebietes mit anderen Standorten (Gewerbegebiete „Am Butterberg“, „Menden-Nord“, „Mittelfeld“ und „Einsteinstraße“), fehlt. Der Bedarf an weiteren Flächen wurde nicht nachgewiesen.
- f) Die Angaben zum Biotopverbund der LANUV wurden nicht beachtet. Es wird angeregt, die Entwicklungsrichtung des Gebietes in West-Ost-Richtung entlang der Bebauung zur Meindorfer Straße hin auszurichten.
- g) Es wird angeregt, das Erschließungssystem im Hinblick auf ein zum Freiraum hin offenes Stichstraßensystem mit straßenbegleitender Versickerung zu überarbeiten.
- h) Es wird bemängelt, dass keine Versickerungsflächen für das Regenwasser geschaffen und an den Rand der Bebauung zum Freiraum orientiert werden.

- i) Es wird bemängelt, dass die Grünplanung gehölzorientiert ist und sich nicht an ruderalen Grünstrukturen ausrichtet.
- j) Es wird bemängelt, dass keine Begrünung von Dächern und keine Anböschung von Gebäuden am Siedlungsrand vorgesehen ist.
- k) Es wird angeregt, den Bebauungsplan auf den bestehenden Gebäudebestand zu beschränken und damit die Neuordnung des Bahnhofsvorplatzes sowie der bestehenden Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wurde ein knapp 68 ha großer Untersuchungsraum betrachtet. Dieser umfasst neben dem 14,2 ha großen B-Plangebiet Nr. 408/1 die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und die komplette Grube Deutag. Die Abgrenzung ist aus fachlicher Sicht somit mehr als ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung eventuell eintretender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach den §§ 19 (3) und 42 BNatSchG bei den sogenannten planungsrelevanten Arten ist vor Allem die „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ von Belang. Hierbei handelt es sich um die essentiellen Habitatelemente, die für den dauerhaften Fortbestand einer Art erforderlich sind. Nahrungs- und Jagdhabitats gehören i. d. R. nicht zum Geltungsbereich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Am Beispiel des aufgeführten Steinkauzes sei dies kurz erläutert. Die Eulenart weist einen Aktionsraum von maximal 100 bis 150 ha auf. Der Kernbereich des Revieres, der die essentiellen Habitatelemente eines Brutpaares aufweist, ist dagegen nur 3-5 ha groß. Vor diesem artenschutzfachlichen Hintergrund wäre es vollkommen unangemessen, das etwa 15 km² (= 1.500 ha) große Jagdrevier des Roten Milans als Bezugsgröße für die Abmessung des Untersuchungsgebietes zu Grunde zu legen.

Die Arbeitstiefe wurde nach anerkannten Standardmethoden festgelegt. Hinsichtlich der Erfassung von Eulen und Hühnervögeln wurden zusätzlich gesonderte Methoden unter Einsatz von Klangattrappen angewandt. Hinsichtlich der besonders kritisierten Erfassung des Rebhuhnes wurden beispielsweise 5 Morgentermine und 2 spezielle Abendtermine (unter Einsatz der Klangattrappe) durchgeführt. Ein Brutnachweis gelang nicht, wodurch das Plangebiet keine essentiellen Lebensraumfunktionen für die Art aufweist.

Eine Berücksichtigung der gesamten lokalen Population ist nur bei einem potentiellen Eintreten von Verbotstatbeständen erforderlich. Entsprechend wurden die Lokalpopulationen von Kreuzkröte und Zauneidechse betrachtet.

Fazit: Die der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu Grunde liegende faunistische Erfassung wurde in der fachlich angemessenen Untersuchungsbreite und -tiefe durchgeführt.

Zu b) Hierzu ist zunächst anzumerken, dass der Erhaltungszustand planungsrelevanter Arten in der jeweiligen biogeographischen Region den Gutachtern sehr wohl bekannt ist und keineswegs „übersehen“ wurde. Ein Blick in die artenschutzrechtlichen Prüfschemata in der Dokumentation bzw. das Literaturverzeichnis hätte genügt.

Der Einwander weist richtiger Weise darauf hin, dass Arten in einem schlechten Erhaltungszustand die Möglichkeiten der Abwägung einschränken. Nach § 43 (8)

BNatSchG darf eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten „nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.“ Allerdings verkennt der BUND, dass im vorliegenden Fall gar kein Ausnahmeverfahren von den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich ist. Verbotstatbestände werden (in geringem Umfang) nur bei der planungsrelevanten Kreuzkröte erfüllt. Damit diese nicht populationsrelevant werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 43 (5) BNatSchG vorgesehen.

Die übrigen vom Einwender aufgeführten Arten, inklusive aller Arten mit einem schlechten Erhaltungszustand, kommen im Plangebiet (= Eingriffsraum) nicht vor.

- Zu c) Die praktizierte, vorhandene, illegale Nutzung des nördlichen Bereiches der Grube Deutag führt zur Zeit zu einem Vorkommen streng geschützter Arten (positive Wirkung für den Artenschutz). Dieses Artenvorkommen wird bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung und den daraus abzuleitenden Maßnahmen berücksichtigt. Eine Gewährleistung, dass diese Nutzung in der bisherigen Form aufrecht erhalten wird und die Arten somit dauerhaft gesichert sind, ist aufgrund der zur Zeit nicht geregelten bzw. nicht genehmigten Nutzung nicht gegeben. Ziel der Bauleitplanung ist es, für den Bereich der Grube Deutag Maßnahmen auf städtischen Flächen zu treffen, die eine dauerhafte Sicherung des Artenbestandes gewährleisten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird die derzeitige Nutzung der Fläche erfasst und bewertet. Der Nordteil der Grube Deutag stellt sich dabei als eine zum Großteil teilversiegelte Fläche dar. Das Vorkommen der streng geschützten Arten ist hier nicht als Ziel der Maßnahmen anzusehen, sondern als "Zufallsprodukt" zu betrachten, welches sich bei einer leicht geänderten Art der gewerblichen Nutzung oder die Aufgabe der illegalen Nutzung schlagartig verändern kann. Nur bei einer einigermaßen gesicherten Nutzung einer Fläche mit mittelfristiger Sicherung günstiger Artenschutzmaßnahmen können positive Nebeneffekte auf den Artenschutz mit in die Eingriffsbilanzierung einfließen. Ähnliches gilt für die Lagerflächen im Westen des Plangebietes. Auch hier ist eine kurz- oder mittelfristige Sicherung grabbarer Böschungen und Erdlagerflächen nicht gegeben. Die Effekte auf die Vogelarten werden im artenschutzrechtlichen Beitrag erfasst, bewertet und ggf. durch Kompensationsmaßnahmen behoben.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist der momentane Zustand der Grube Deutag im Hinblick auf die angesprochenen Gewässer als rechtsverbindlicher Bestand anzusehen. Bereits am 11.09.1989 wurde die Rekultivierung beendet und von der Bezirksregierung Köln abgenommen. Am 09.10.1989 hat die Bezirksregierung Köln die vollständige Zurückzahlung der Sicherheitsleistung angeordnet. Die nicht vorhandenen Laichgewässer und Tierpopulationen können somit bei der Eingriffsbewertung nicht berücksichtigt werden. Die Aussagen der Rekultivierungsplanung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und bildet die Grundlage für die im Bereich der Grube Deutag getroffenen Festsetzungen (landwirtschaftliche Flächen, private Grünflächen).

Ähnlich verhält es sich mit dem Bereich des Sägewerkes. Entgegen der Annahme des BUND wird das bestehende Sägewerk nicht beseitigt. Vielmehr wurde gerade durch die Festsetzung eines GE1 erreicht, dass Lagerplätze auch weiterhin allgemein zulässig bleiben. Planungsrechtlich ist damit die bestehende Nutzung langfristig

gesichert. Andererseits hat aber die Stadt keinen Einfluss darauf, wie lange das Sägewerk noch betrieben wird.

- Zu d) Es ist zutreffend, dass sich die Flächen in der Grube Deutag derzeit nur zu einem geringen Teil im Eigentum der Stadt befinden. Als Sicherung der Ausgleichsflächen ist es jedoch auch möglich, dass sich die Stadt über das Instrument des Vertragsnaturschutzes die Verfügung der für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes 408/1 notwendigen Ausgleichsflächen sichert. Hierzu laufen derzeit die Verhandlungen mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ als Vertragspartner, die auch die Verhandlungen mit den betroffenen Landwirten führt. Beide Vorgehensweisen behält sich die Stadt offen und wird den erforderlichen Ausgleich bis spätestens zum Satzungsbeschluss sicher stellen.

Des Weiteren ist es Ziel der Verwaltung, die Grube Deutag als Suchraum für das in Bearbeitung befindliche Ökokonto, den Ausgleich für die weiteren Bauabschnitte des Gewerbegebietes Menden-Süd sowie für verschiedene Infrastrukturmaßnahmen im Umfeld des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern. Die beiden Optionen Ankauf oder Vertragsnaturschutz werden dabei offen gehalten.

- Zu e) Bereits auf Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) wurden sich vertiefte Gedanken zur Profilierung der gewerblich zu nutzenden Bereiche der Stadt Sankt Augustin gemacht: Demnach wurde der Bereich „Am Butterberg“ als Ergänzungsstandort für im Zentrum vorkommende, wissensbasierten Einrichtungen („Wissens- und Gründerpark“) vorgesehen. Der Bereich des Gewerbegebietes „Mittelfeld“ wurde auf Ebene des STEK als Standort für Logistikunternehmen reserviert. Beides sich Profile, die nicht für das vorgesehene Profil des Gewerbegebietes Menden-Süd zutreffen. Hier sollen Standorte für Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes geschaffen werden.

Der Bereich des Bebauungsplanes 413/1 war zwar im STEK auch für Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vorgesehen, jedoch in Kombination mit zentrenunschädlichen Einzelhandelsnutzungen. Vom Flächenumfang und der Emissionsempfindlichkeit ist dieser Bereich jedoch nicht mit dem Gewerbegebiet Menden-Süd zu vergleichen. Des Weiteren wurde die Fläche im Übergangsbereich zur bestehenden Wohnbebauung auch teilweise und sinnvollerweise für den Wohnungsbau überplant. Die Zielvorstellung ist bereits in die verbindliche Bauleitplanung überführt worden.

Das Gewerbegebiet „Einsteinstraße“ ist größtenteils schon durch unterschiedliche Gewerbebetriebe belegt. Durch die Ansiedlungen insbesondere der Firmen Toyota, Lexus und die Erweiterung der Firma Zweirad Feld sind im bereits erschlossenen Bereich wichtige Weichenstellungen getroffen worden. Lediglich eine bisher als Acker genutzte Fläche zwischen der Friedrich-Gauß-Straße und der Wohnbebauung an der Johannesstraße ist im STEK noch als gewerbliche Ergänzungsfläche vorgesehen. Sie ist jedoch auch wie die angrenzende Fläche „Menden-Nord“ von Flächenumfang und der Emissionsempfindlichkeit von nachrangiger Bedeutung. Darüber hinaus ist bekannt, dass zur Erschließung dieser Fläche, erhebliche Aufwendungen im Hinblick auf einen leistungsfähigen, äußeren Kanalanschluss zu tätigen sind, die im deutlichen Missverhältnis dazu stehen, dass im Bereich des Gewerbegebietes Menden-Süd die äußere Kanalbindung so leistungsfähig ist, dass der nun vorliegende Bebauungsplan 408/1 ohne zusätzliche Aufwendungen daran angeschlossen werden

kann. Vor dem Hintergrund dieser Betrachtungen ist die Entwicklung des Gewerbegebietes Menden-Süd vorrangig zu betreiben.

Wie bereits im STEK und der dazugehörigen Machbarkeitsstudie sowie in der Begründung zum FNP und dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt, ist der Bereich des Bebauungsplanes Menden-Süd einer der letzten für eine gewerbliche Entwicklung mit Betrieben des Handwerks und des produzierenden Gewerbes geeigneter Bereich.

Der Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen lässt sich auch daran ermessen, dass etwa 50 Anfragen pro Jahr von Bauinteressierten aus dem o. g. Segment bei der Stadt Sankt Augustin selbst oder der stadt eigenen Wirtschaftsförderungsgesellschaft eingehen, die zum großen Teil nicht bedient werden können, weil keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen.

- Zu f) Im benannten Biotopverbundsystem sind die Flächen der Grube Deutag sowie nördlich und nordöstlich anschließende Gebiete als Flächen von besonderer Bedeutung für den Biotopverbund dargestellt. Die Flächen im südlichen Bereich der Grube Deutag sind als Biotopkatasterflächen ausgewiesen. § 62er-Biotopflächen oder Flächen von herausragender Bedeutung für den Biotopverbund sind nicht durch die Planung betroffen.

Alle Flächen des Biotopverbundes, die innerhalb der Grube Deutag liegen, werden durch die Festsetzungen langfristig planungsrechtlich gesichert.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) wurde bzgl. des Biotopverbundsystems um Stellungnahme gebeten. Demnach ist das Biotopverbundsystem als Teil eines Fachgutachtens zu verstehen, das als Grundlage für die Aufstellung von Regionalplänen als Landschaftsrahmenpläne und für Landschaftspläne dient. Das Fachgutachten fließt unter Abwägung aller Belange in die o. g. Planwerke ein.

Im vorliegenden Falle liegt für das Plangebiet kein Landschaftsplan vor. Der Regionalplan stellt GIB-Gebiete und entsprechende Freiflächen dar. Demnach ist der Belang des Biotopverbundes abschließend auf Ebene des Regionalplanes behandelt worden.

Die vorgesehene Entwicklungsrichtung für das Gewerbegebiet ist im Hinblick auf eine vollständige und langfristige Umsetzung gewählt. Es entsteht im ersten Bauabschnitt eine gut parzellierbare Zeile aus Gewerbegrundstücken, die sich aus Richtung der Planstraßen D und E erschließen lässt.

Eine West-Ost-Entwicklungsrichtung hätte den Nachteil, dass eine Vielzahl von derzeit noch als Gartenflächen genutzte, private Bereiche in Anspruch genommen werden müssten. Um die Sozialverträglichkeit der Planung zu erhöhen, ist beabsichtigt, diese Flächen erst in einem weiteren Realisierungsschritt einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

- Zu g) Auch hier ist anzumerken, dass das Erschließungssystem auf eine vollständige Realisierung des Gewerbegebietes abzielt. Die Planstraßen D und E sind demnach Teil eines vorgesehenen Erschließungsringes der mittel- bis langfristig ergänzt werden soll und eine flächen- und kostensparende Anbindung mit einer übersichtlichen Orientierung schafft.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von den in einem Gewerbegebiet stark belasteten Verkehrsflächen ist aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone IIIa nicht möglich.

Zu h) Innerhalb der GE1- und GE2- Flächen ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken nach Einzelgenehmigung durch die Untere Wasser- bzw. Bodenschutzbehörde möglich. Innerhalb der GE3- Flächen ist festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden muss, um die Grundwasserneubildungsrate im Neubaubereich nicht negativ zu beeinträchtigen. Die Versickerung muss sich generell an den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ausrichten, was insb. eine Versickerung über die belebte Bodenzone voraussetzt.

Zentrale (öffentliche) Anlagen werden aufgrund des angebotsbezogenen Charakters der Planung nicht favorisiert, so dass auch keine standortbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Da das Gewerbegebiet nach Osten noch erweitert werden soll, sind auch vor diesem Hintergrund Versickerungsanlagen am Rand des Gebietes unvorteilhaft.

Zu i) Die Grünplanung richtet sich sowohl nach den artenschutzrechtlichen Belangen (s. z. B. Festsetzungen für die Grube Deutag) als nach den Vorgaben zur Einpassung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft. Der Vorwurf, die Grünplanung wäre gehölzorientiert, kann nicht nachvollzogen werden. Im Plangebiet sind 180.221 m² Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. Davon sind 21.198 m² als Gehölzflächen festgesetzt worden, wobei 13.087 m² als vorhanden anzusehen sind. Somit ergeben sich 8.111 m² neue Gehölzflächen auf einer Gesamtfläche von 167.134 m². Dies entspricht einem Flächenanteil von weniger 5 %. Somit kann nicht von einer "gehölzorientierten Planung" gesprochen werden. Die geplanten Gehölzstrukturen dienen auch dem Artenschutz, indem sie Deckung bieten (s. auch Punkt 2 der Maßnahmen zur Biotopverbesserung aus dem Schreiben der LÖBF an Hr. Dr. Gerd Ullmann vom 15.07.2004, welches der Stellungnahme des BUND beigelegt wurde).

Zu j) Eine Dachbegrünung ist nicht vorgesehen, da dies mit erheblichen Mehraufwendungen für die späteren Bauherren verbunden wäre. Es wird den Bauherren jedoch freigestellt, ob Sie dennoch eine Dachbegrünung vorsehen, um zum Beispiel die Versickerungsanlagen kleiner dimensionieren zu können, da das Gründach als Puffer wirkt.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes muss aufgrund der regionalen Konkurrenz sowohl für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen als auch im Hinblick auf die (Folge-) Kosten für die späteren Bauherren kostengünstig realisierbar sein.

Randliche Anschüttungen von Gebäuden erübrigen sich zur Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild, da das Gewerbegebiet nach Osten noch mittel- bis langfristig erweitert werden soll.

Zu k) Ein Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung des Bestandsbereiches im Hinblick auf die Aussagen des BUND. An dem Ziel der Erweiterung des Gewerbegebietes wird aber aufgrund der in der Begründung benannten Zielsetzung, die für die Stadt Sankt Augustin von übergeordneter Bedeutung ist, festgehalten.

Beschlussvorschläge:

- Den Anregungen a) - c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

- Der Anregung e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Den Anregungen f) - k) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

B2. Schreiben vom 26.11.07

- a) Es wird bemängelt, dass der Verlauf einer zukünftigen L16n durch die Planung des Gewerbegebietes vorbestimmt ist und der Eigentümerin keine Gelegenheit mehr gegeben wird, Anregungen im Rahmen der Planfeststellung vorzubringen.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass das Problem der Zuwegungen zum angrenzenden Sägewerk über das Grundstück der Eigentümerin planerisch nicht gelöst wird.
- c) Es wird die Aktualität der Daten im floristisch-faunistischen Gutachten bezweifelt. Des Weiteren wird die Situation so eingeschätzt, dass das Vorhandensein der Amphibien an die Nutzung des Geländes gebunden ist bzw. andererseits nicht zu erkennen ist, warum die Amphibien nicht zur Wanderung in neu anzulegende Gewässer im weiter südlich gelegenen Teil der Grube Deutag bewegt werden könnten.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 07.02.07 verwiesen. Die relevante Anregung wird wie folgt wiedergegeben:

- d) Es wird bemängelt, dass ein Teil der Grube Deutag als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet ist, obwohl dies nicht hinreichend konkret geklärt ist. Es schließt sich eine solche Festsetzung im unbebauten Bereich aus.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahme vom 11.08.05 zur Machbarkeitsstudie verwiesen. Die relevanten Anregungen werden wie folgt wiedergegeben:

- e) Die Eigentümerin wendet sich gegen die Ausweisung ihres Grundstückes als ökologische Ausgleichsfläche, da seit Jahren Gespräche über eine bauliche Nutzung statt finden, der Bereich im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) mit entsprechenden Zielsetzungen, im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und das STEK die Aktivierung von Flächen für produzierendes Gewerbe/kleine und mittlere Unternehmen/Handwerk als Ziel anstrebt.
- f) Eine Beeinträchtigung der übrigen Entwicklung des Gewerbegebietes Menden- Süd und der angrenzenden Wohnbebauung wird ausgeschlossen, da die HAUPTerschließung von Süden erfolgen würde, die Grube Deutag bereits intensiv eingegrünt ist und ein weiter Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung besteht.
- g) Es wird auf das Potenzial der Flächen auch für höherwertige Nutzungen am Siedlungsrand eingegangen. Die derzeitige Nutzung bildet keinen Maßstab für eine zukünftige Entwicklung.
- h) Es wird dargestellt, dass es sich bei den genutzten Flächen, um solche geringer ökologischer Wertigkeit handelt.

- i) Es wird bemängelt, dass die geplante Landesstraße nur einseitig erschlossen ist, da dadurch erhöhte Straßenbau- und Folgekosten entstehen. Wogegen die Flächen der betroffenen Eigentümerin bereits verkehrlich als auch mit den Medien der technischen Infrastruktur weitestgehend erschlossen sind.
- j) Die Gründe und die Kosten zur Geländeneiveauanhebung in der Machbarkeitsstudie sind nicht nachvollziehbar. Die Kosten werden mit 30 Euro/ cbm zu hoch geschätzt. Die höhengleiche Anpassung des Geländes wird nicht für erforderlich gehalten, da die Entwässerung auch anderweitig möglich ist. Die Randeingrünung und der bereits vorhandene Schallschutz müsste aufwendig wieder hergestellt werden.
- k) Die Kosten für die Entwässerung des Grubenbereiches (Pumpwerk) werden angezweifelt. Es werden Möglichkeiten der Minimierung der Verkehrsflächen, der Versickerung des Niederschlagswassers, der Anordnung von Rückhalte-einrichtungen und der Optimierung des Geländeneiveaus benannt.
- l) Es wird darauf eingegangen, dass die Eigentümerin im Rahmen eines Erschließungsvertrages alle Kosten der Flächenentwicklung und somit das monetäre Risiko selbst tragen könnte.
- m) Es wird angezweifelt, ob bei den Eigentümern der östlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegenen Grundstücke Mitwirkungsbereitschaft zur Umsetzung der Planung besteht.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Bei der in die Planzeichnung eingetragenen Achse der L16n handelt es sich um einen Vorschlag der Stadt Sankt Augustin zur Führung der Straßen entlang des Gewerbegebietes. Die eigentliche Linienbestimmung bleibt dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorbehalten. Es ist nicht erkennbar, warum der Eigentümerin durch diesen Vorschlag der Stadt Sankt Augustin Einwendungsmöglichkeiten im Rahmen einer möglichen Planfeststellung genommen wären.
- Zu b) Die Zuwegung zu den Grundstücken des Sägewerkes und des östlich anschließenden kleineren Betriebes ist über die festgesetzte Planstraße F möglich. Zudem wird auf die bestehende Baulast über das ehemalige DB- Gelände verwiesen, die die Erschließung privatrechtlich sichert.
- Zu c) Die floristisch-faunistische Erfassung wurde zwischen Juli 2006 und Juli 2007 durchgeführt (siehe Kapitel 5 im Gutachten). Die Daten sind daher aktuell.

Die sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung der Grube Deutag resultiert nicht allein aus dem Vorkommen einer großen lokalen Kreuzkrötenpopulation. Daneben ist die Grube unter anderem Lebensraum der Zauneidechse, Hauptjagdgebiet der Zwergfledermaus sowie Brutplatz von Grünspecht, Turteltaube, Gelbspötter, Klappergrasmücke und Goldammer. Weiterhin wurden 5 stark gefährdete Nachfalterarten nachgewiesen (z. B. *Idaea rusticata*), die in den brachliegenden Offenlandbereichen der Kiesgrube ihre Larvalhabitate haben.

Grundsätzlich können geeignete Pionierhabitate für die meisten der aufgeführten Arten auch in der Umgebung geschaffen werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichti-

gen, dass neben temporären Gewässern auch weitere Lebensraumstrukturen essentiell sind, wie beispielsweise offene Landlebensräume, Sonnenplätze oder grabbare Böschungen. Diese Maßnahmen werden auf städtischen Flächen und über den Weg des Vertragsnaturschutzes gesichert.

- zu d) Die Kennzeichnung der Flächen geht auf die bestehende Eintragung im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zurück. Demnach liegen Anhaltspunkte vor, dass ein betreffender Sanierungsfall noch nicht abschließend behandelt ist. Das vorliegende Altlastengutachten, das für den Bebauungsplan angefertigt wurde, kann auch keine Altlastenfreiheit attestieren. Solange die Kataster-Eintragung besteht, wird an der Kennzeichnung festgehalten.
Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan besteht beim Bebauungsplan auch im unbebauten Bereich die Pflicht, entsprechende Flächen zu kennzeichnen (Battis/Krautzberger/ Löhr: § 9, RN 113).
- Zu e) Eine für die Eigentümerin rechtsverbindliche Sicherung der Flächen in der Grube Deutag als gewerbliche Bauflächen liegt nicht vor. Vielmehr ist der genehmigte Rekulktivierungsplan maßgebend, der ebenfalls keine gewerbliche Nutzung vorsieht und die Grundlage für die zeichnerischen Festsetzungen bildet. Bei den belegten Flächen handelt es sich um eine nicht genehmigte Nutzung.
Der Regionalplan legt landesplanerische Entwicklungsziele fest, aus denen sich aber ohne Bebauungsplan kein konkretes Baurecht herleiten lässt. Die weiterführende Bauleitplanung kann zu dem Ergebnis kommen, dass der Rahmen, den der Regionalplan vorgibt, nicht ausgeschöpft wird. Zudem ist der FNP nur behördenverbindlich und entfaltet keine Wirkung auf betroffene Grundstückseigentümer. Das STEK hat die Bereiche definiert, die sich für eine Entwicklung für das produzierende Gewerbe und das Handwerk eignen. Dazu gehört die Grube Deutag nicht.
Der Grubenrand bildet zudem in der Örtlichkeit eine deutlich wahrnehmbare Raumkante, die als natürliche Entwicklungsgrenze des Gewerbegebietes aus städtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet werden muss. Die ökologischen Gesichtspunkte in Bezug auf die Wertigkeit der Böschungsbereiche sind weitere Argumente dafür, eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich auszuschließen.
Aus den vorgenannten Gründen und den Gründen, die unter Punkt h) aufgeführt sind, wird die gewerbliche Nutzung der Grube ausgeschlossen.
- Zu f) siehe Punkt e)
- Zu g) siehe Punkt e)
- Zu h) Die umfangreichen faunistischen Untersuchungen in der Grube Deutag belegen, dass hier Lebensräume von streng geschützten Arten liegen, die dem Bereich eine hohe ökologische Wertigkeit verleihen.
- Zu i) Es besteht die Forderung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, dass eine mögliche Landesstraße anbaufrei realisiert wird. Die Finanzierung wird nicht über Erschließungsbeiträge nach BauGB oder nach KAG erfolgen, so dass die Art der Führung davon unabhängig ist. Zu den übrigen Anregungen wird auf Punkt e) verwiesen.
- Zu j) – zu l) siehe Punkt e)
- Zu m) Im östlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes liegen eine Reihe von Grundstücken im Eigentum der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Durch

Bauanfragen ist bekannt, dass Privateigentümer Interesse an einer Vermarktung ihrer Flächen haben. Mit den übrigen privaten Eigentümern werden zu gegebener Zeit weitere Gespräche geführt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) - m) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

B3. Schreiben vom 04.03.08

- a) Es wird darum gebeten, die Planstraße B nach Süden außerhalb der im Eigentum des Einwenders gehörenden Grundstücksflächen zu verschieben.
- b) Es wird die Auffassung vertreten, dass die jetzige Baustufe der Planstraße C ausreicht, die östlich daran anschließenden Neubauf Flächen von der Seite zu erschließen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Lage der Planstraße B wurde so gewählt, dass sie auf der südlichen Grundstücksgrenze des Einwenders aufbaut und daher keine Flächen unnötig verloren gehen. Sie wurde so gewählt, dass eine wirtschaftliche Erschließung des Neubaubereiches des Gewerbegebietes auch bzgl. der Entwicklungsstufen 2 a und 2 b gegeben ist. Eine weitere Verschiebung nach Süden ist aus den o. g. Gründen nicht möglich, zumal dann die ohnehin sehr kleinen Betriebsflächen der anliegenden Schreinerei Rose betroffen wären. Die betroffenen Flächen des Einwenders sind zudem als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten, die ohne Planungsrecht nicht vom Betrieb genutzt werden können.

Zu b) Die Planstraße C muss bereits zur Realisierung der Entwicklungsstufe 1 verlängert werden, um die nordöstlich anschließenden Flächen wirtschaftlich und für eine kleinteilige Parzellierung für Handwerksbetriebe zu erschließen.

Beschlussvorschläge:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

C.1 RSAG mit Schreiben vom 05.11.08

Als Bemessungsfahrzeug für die Verkehrsanlagen ist ein Dreiachser-Großraumwagen anzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Als Bemessungsfahrzeug im Gewerbegebiet wird ein Lastzug verwendet, der noch über die Vorgaben eines Dreiachser-Großraumwagens hinausgeht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.2 Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 08.11.07

Es wird auf die Stellungnahme zur Machbarkeitsstudie vom 17.08.05 verwiesen:

- a) Bzgl. der Ausgleichsflächen wird eine Zusammenarbeit mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ vorgeschlagen.
- b) Es wird angeregt, stadteigene Ausgleichsflächen einem Ökokonto gut zuschreiben.
- c) Es wird auf die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass durch die herannahende Bebauung die langfristige Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Schwarz- Scheja gefährdet sein könnte.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Verwaltung hat die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ mit den Verhandlungen bzgl. möglicher Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grube Deutag und östlich angrenzender Flächen beauftragt.

Zu b) Die Anregung wird im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Ökokonto-Konzeptes berücksichtigt.

Zu c) Die Erreichbarkeit bleibt über die Planstraßen D und E sowie über den bestehenden Feldweg nördlich der Grube Deutag gewährleistet. Des Weiteren wird der asphaltierte Weg südlich der Planstraße B als temporäre Verkehrsfläche festgesetzt, da sich die Fläche im privaten Eigentum befindet. Die gewerbliche Nutzung der Fläche knüpft sich an die Bedingung, dass eine Ersatzverbindung in Richtung der Planstraße E vorgesehen wird.

Zu d) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Fläche bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Demnach war die bauliche Entwicklungsabsicht bereits seit langer Zeit bekannt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung ist daher bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden. Die Flächen stellen insgesamt eine der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbe-Ergänzungsflächen dar.

Der Betrieb liegt etwa 250 Meter von der östlichen Grenze des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt. Die möglichen lärmseitigen Auswirkungen auf den Betrieb sind im Rahmen eines Gutachtens auch für die weiteren Bauabschnitte untersucht worden.

Auch vor diesem Hintergrund sind die gewerblichen Flächen nach Lärmkontingenten und dem Abstandserlass NRW gegliedert worden.
Mögliche Auswirkungen einer L16n sind im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zu überprüfen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) - c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

C.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Außenstelle Bonn mit Schreiben vom 08.11.07

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der Anbaubeschränkungszone der A59 liegt.
- b) Es wird um eine Abstimmung der Einmündung der Straße Am Bahnhof in die Meindorfer Straße gebeten.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Anbaubeschränkungszone ist textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu b) Der Einmündungsbereich ist gemäß den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen des Landesbetriebes Straßenbau NRW in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Sachverhalt wurde noch einmal mit dem Landesbetrieb besprochen.

Zu c) Auf Grundlage eines Lärmgutachtens sind passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.4 Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 19.11.07

- a) Die Schutzwürdigkeit der Böden ist im Umweltbericht zu benennen.
- b) Es wird empfohlen, bestimmte Tätigkeiten mit bodenspezifischen Auswirkungen (z. B. Behandlung Oberboden, Einhaltung der GRZ, Wasserdurchlässigkeit, Bodenbelastungen, Ausgleichsmaßnahmen) im Rahmen des Monitorings zu überwachen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Kapitel des Umweltberichtes, die sich mit dem Schutzgut Boden beschäftigen, werden ergänzt.

Zu b) Der Umfang des Monitorings wird von der Stadt Sankt Augustin nach praktikablen Gesichtspunkten unter Abwägung personeller und finanzieller Ressourcen festgelegt. Teilweise fallen die Zuständigkeiten des Monitorings auch in die Aufgabenbereiche anderer Träger (z. B. Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis) und sind dort zu überwachen. Die vom Geologischen Dienst NRW darüber hinaus benannten Vorschläge zum Monitoring sind daher sehr weit gehend und können nur teilweise im Rahmen der Bauaufsicht umgesetzt werden.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

C.5 Rheinischer Landwirtschaftsverband mit Schreiben vom 19.11.07

Der Rheinische Landwirtschaftsverband schließt sich den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer an:

- a) Bzgl. der Ausgleichsflächen wird eine Zusammenarbeit mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ vorgeschlagen.
- b) Es wird angeregt, stadteigene Ausgleichsflächen einem Ökokonto gut zuschreiben.
- c) Es wird auf die Erreichbarkeit der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass durch die herannahende Bebauung die langfristige Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes Schwarz-Scheja gefährdet sein könnte.

Darüber hinaus wird folgendes angeregt:

- e) Alle Ausgleichsmaßnahmen sollten mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ abgestimmt und umgesetzt werden.
- f) Damit landwirtschaftliche Nutzflächen geschont werden, bietet sich für Ausgleichsmaßnahmen die Grube Deutag an.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Verwaltung hat die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ mit den Verhandlungen bzgl. möglicher Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grube Deutag und östlich angrenzender Flächen beauftragt.

Zu b) Die Anregung wird im Rahmen des derzeit in Aufstellung befindlichen Ökokonto-Konzeptes berücksichtigt.

Zu c) Die Erreichbarkeit bleibt über die Planstraße D und E sowie über den bestehenden Weg nördlich der Grube Deutag gewährleistet. Des Weiteren wird der asphaltierte Weg südlich der Planstraße B als temporäre Verkehrsfläche festgesetzt, da sich die Fläche im privaten Eigentum befindet. Die gewerbliche Nutzung der Fläche knüpft sich an die Bedingung, dass eine Ersatzverbindung in Richtung der Planstraße E vorgesehen wird.

Zu d) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Fläche bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Demnach war die bauliche Entwicklungsabsicht bereits seit langer Zeit bekannt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung ist daher bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden. Die Flächen stellen insgesamt eine der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbe-Ergänzungsflächen dar.

Der Betrieb liegt etwa 250 Meter von der östlichen Grenze des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt. Die möglichen lärmseitigen Auswirkungen auf den Betrieb sind im Rahmen eines Gutachtens auch für die weiteren Bauabschnitte untersucht worden. Auch vor diesem Hintergrund sind die Flächen nach Lärmkontingenten und dem Abstandserlass NRW gegliedert worden. Mögliche Auswirkungen einer L16n sind im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zu überprüfen.

Zu e) Die Verwaltung hat die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft mit den Verhandlungen bzgl. möglicher Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Grube Deutag und östlich angrenzender Flächen beauftragt.

Zu f) Die Verwaltung strebt an, die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grube Deutag umzusetzen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) - c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.6 PLEdoc mit Schreiben vom 19.11.07

- a) Es wird darum gebeten, auch im Bereich von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen die in den übrigen Bereichen festgesetzten Flächen für Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festzusetzen.
- b) Einer bisher in der Planung vorgesehene Überbaumöglichkeit der Ferngasleitung z. B. mit einer Tordurchfahrt wird nicht zugestimmt.
- c) Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 Meter abseits der Leitungssachse gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die dingliche Sicherung der Leitung ist dadurch gegeben, dass es sich zukünftig um öffentliche Flächen handeln wird. Von einer weiteren Sicherung über Flächen für Leitungsrechten kann daher abgesehen werden.

Zu b) Die Planung wird so angepasst, dass die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Schutzstreifens der Leitung liegen.

Zu c) Es wird geregelt, dass im angegebenen Bereich keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung b) - c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.7 Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 11.12.07

Es wird auf Stellungnahmen vom 08.11.05 und vom 21.12.06 verwiesen:

- a) Der Erweiterung des Gewerbegebietes Menden-Süd wird nicht zugestimmt, da keine Voraussetzungen für eine Befreiung von der Wasserschutzzone vorliegen.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einer Hauptversorgungsleitung DN 800, Meindorf-Großenbusch tangiert wird.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass zahlreiche Grundwassermessstellen berührt sind.
- d) Es wird auf die Regelwerke zum Bau von Kanälen und Straßen im Bereich von Wassergewinnungsgebieten hingewiesen.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswässer, sofern sie nicht einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden, über eine mindestens 30 cm bewachsene und belebte Bodenzone zu versickern sind.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wurde ein neuer Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzzone IIIa bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises gestellt, der auch die Entwicklungen im Bereich der Entwicklungsstufe 2a (einzeilige Ergänzung der Entwicklungsstufe 1) durch Flächentausch im Bezug auf die bisherige Befreiung vorsieht.

Zu b) Die benannte Leitung verläuft im Bereich der südlichen Böschungsoberkante der Grube Deutag. Sie wird mit einem entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich in den Bauungsplan eingetragen und geregelt, dass innerhalb des Schutzstreifens keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Zu c) Die genaue Lage der Grundwassermessstellen wurde nicht benannt. Es wird aber davon ausgegangen, dass sie bei Bedarf verlegt werden können.

Zu d) Die benannten Regelwerke werden bei der Objektplanung berücksichtigt.

Zu e) Die Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung wird entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung d) - e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.8 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 14.12.07

Es wird empfohlen, eine Prospektion durchzuführen, um zu klären, ob Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen gegeben sind. Sofern auf eine Prospektion verzichtet wird, wird darum gebeten, die Gründe hierfür in den Umweltbericht aufzunehmen. In der Begründung ist auf die einschlägigen Regelungen des Denkmalgesetzes hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Verwaltung hat bereits nach den Anregungen zur Machbarkeitsstudie im Jahre 2005 Kontakt mit der Bodendenkmalpflege aufgenommen und umfangreiche Vorarbeiten für eine Prospektion, die durch die Bodendenkmalpflege durchgeführt werden sollte, getätigt. Die Hinweise auf Bodendenkmale erscheinen demnach nicht so zwingend, dass von einem konkreten Verdacht ausgegangen wird. Vor diesem Hintergrund erscheint der Aufwand einer Prospektion unverhältnismäßig. Das Denkmalrecht (§§ 3, 4, 15 und 16 DSchG NW) bleibt davon unberührt. Bei Bodenfunden sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren. Es wird ein Hinweis auf der Planzeichnung angebracht, wie zu verfahren ist, wenn Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden. Der Umweltbericht wird entsprechend ergänzt. Die Ergänzung ist mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

C.9 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 22.11.07

- a) Es wird die Frage gestellt, ob die Grundstücke östlich der Planstraßen D und E von dort oder von der Meindorfer Straße aus erschlossen werden.
- b) Es werden Hinweise zur späteren Umsetzung der telekommunikationstechnischen Erschließung gegeben.

- c) Es wird darum gebeten, dass bei Privatwegen Leitungsrechte zugunsten der Telekom eingeräumt werden.
- d) Es werden Hinweise zu Pflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Grundstücke östlich der Planstraßen D und E werden auch von dort aus erschlossen.

Zu b) Die Hinweise werden bei der Tiefbauplanung und –ausführung berücksichtigt.

Zu c) Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden auch für die Versorgungsträger gesichert. Bei den bestehenden Leitungen und Anlagen der Telekom wird davon ausgegangen, dass sie bereits dinglich gesichert sind, so dass sich eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt. Zudem sind diese Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Zu d) Die Hinweise werden bei der Tiefbauplanung und –ausführung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) – d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.10 Flugplatzgesellschaft Hangelar mit Schreiben vom 27.11.07

Es wird angeregt, dass bei der Betrachtung der Verkehrslärm-Vorbelastung auch die Flugbewegungen des Flugplatzes, der Bundespolizei, der Landespolizei und anderer Helikopterunternehmen angemessen bewertet werden.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Das Plangebiet liegt nicht in der Lärmschutzzone A oder B. Die Grenze der Lärmschutzzone C tangiert den südlichen Teil des Gewerbegebietes. Misch- oder Wohngebiete sind nicht betroffen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm „Schutz vor Fluglärm“ besteht für die Bauleitplanung in der Schutzzone C ein besonderes Abwägungsgebot, sofern die Voraussetzungen für neue Baurechte für Wohnungen oder besonders lärmempfindliche Einrichtungen geschaffen werden. Da solche Nutzungen im Bereich der Schutzzone C nicht als Planung zugelassen werden, ist der Fluglärm des Verkehrslandeplatzes Hangelar für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C. 11 Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 30.11.07

- a) Es wird dargelegt, dass Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), die die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschreiten, der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bedürfen. Dies gilt auch für Bauvorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Betroffenheit ist im Bebauungsplan zeichnerisch auszuweisen und sicher zu stellen, dass die Bauherren von der Verpflichtung Kenntnis erhalten.
- b) Es wird empfohlen, dass Bauvorhaben, die sich im An- und Abflugbereich der Bundespolizei befinden und die Höhe der Horizontalfläche durchstoßen, eine Hindernisbe-
feuerung erhalten.
- c) Des Weiteren wird empfohlen, dass für herausragende Bauhilfsanlagen eine Tages-
und Nachtkennzeichnung anzubringen ist.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet am nördlichen Rand bzw. innerhalb der Lärmschutzzone C liegt und langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung aus-
zugehen ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a)–c) Die textlichen Erläuterungen zu der bereits im Bebauungsplan enthaltenen zeich-
nerischen und textlichen nachrichtlichen Übernahme wird entsprechend ergänzt.

Zu d) Hierzu wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt C.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) – d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.12 Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 14.12.07

- a) Es wird davon ausgegangen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen auch für eine nachträgliche Erschließung mit dem ÖPNV entsprechend dimensioniert werden.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einer Hauptversorgungsleitung DN 800, Meindorf-Großenbusch einschließlich einem 8 Meter breiten Schutzstreifen tangiert wird.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Erschließung ist so dimensioniert, dass eine ÖPNV-Erschließung des Gewerbe-
gebietes möglich ist.

Zu b) Die benannte Leitung verläuft im Bereich der südlichen Böschungsoberkante der Gru-
be Deutag. Sie wird mit einem entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich in den Be-

bauungsplan eingetragen und geregelt, dass innerhalb des Schutzstreifens keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.13 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Außenstelle Krefeld mit Schreiben vom 14.12.07

Es wird auf die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Außenstelle Bonn vom 08.11.07 Bezug genommen:

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der Anbaubeschränkungszone der A59 liegt.
- b) Es wird um eine Abstimmung der Einmündung der Straße Am Bahnhof in die Meindorfer Straße gebeten.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen sind.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Anbaubeschränkungszone ist textlich und zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu b) Der Einmündungsbereich ist gemäß den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen des Landesbetriebes Straßenbau NRW in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Sachverhalt wurde noch einmal mit dem Landesbetrieb besprochen.

Zu c) Auf Grundlage eines Lärmgutachtens sind passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C.14 Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 09.01.08

- a) Es wird empfohlen, bei der Unteren Wasserbehörde eine neue Befreiung von den Verboten der Wasserschutzzone IIIa zu beantragen, die die bestehende Befreiung vom 15.12.1989 ersetzt.

- b) Es wird empfohlen, die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz von Boden redaktionell zu überarbeiten und als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Es wurde ein neuer Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzzone IIIa gestellt, der auch die Entwicklungen im Bereich der Entwicklungsstufe 2a (einzeilige Ergänzung der Entwicklungsstufe 1) durch Flächentausch im Bezug auf die bisherige Befreiung vorsieht. Der Sachverhalt wurde mit der Kreisverwaltung bereits in einem Termin vorabgestimmt.

Zu b) Die Maßnahmen zum Schutz von Boden werden redaktionell überarbeitet und als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

C15. DB Services Immobilien mit Schreiben vom 11.02.08

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Querfeldmast 85-13 innerhalb des Plangebietes befindet. Dieser Mast muss versetzt werden, was mit Kosten von ca. 30.000 Euro verbunden ist, die vom Veranlasser zu tragen sind.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Mast befindet sich im Bereich des GE2 und ist in der Kartengrundlage enthalten. Sofern der Grundstückseigentümer sein Grundstück gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes baulich nutzen will, muss er den Mast auf seine Kosten bzw. eines möglichen Investors versetzen und hierzu die erforderlichen Abstimmungen mit der DBAG durchführen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

D. Sonstiges

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen (Sortierung nach Absenddatum):

- RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Transportnetz Gas mit Schreiben vom 29.10.07
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 05.11.07
- Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 08.11.07

- Katholische Kirchengemeinde St. Augustinus Menden mit Schreiben vom 12.11.07
- Rhenag mit Schreiben vom 13.11.07
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 13.11.07
- Wasserversorgungs-Gesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 20.11.07
- Bundespolizeipräsidium West mit Schreiben vom 20.11.07

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die städt. Wirtschaftsförderungsgesellschaft wurde offiziell beteiligt, zumal sie auch Eigentum im Plangebiet besitzt. Die Beteiligung der WFG in Form von Anregungen und Bedenken erfolgt mehrstufig, sowohl auf der Ebene Geschäftsführung / Dezernent als auch durch ständige Mitwirkung von Mitarbeitern der WFG in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe, in der die einzelnen Abstimmungen erfolgten. Formelle Anregungen und Bedenken wurden seitens der WFG nicht vorgetragen.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht schlägt die Verwaltung vor, die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ gemäß § 3 (2) BauGB zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen 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 €.