

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 10.11.2008

Drucksache Nr.: **08/0402**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.12.2008	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**BPlan 408/1 (A u. B) 'Gewerbegeb. Menden-Süd' für den Ber. Gem.Niedermenden, Fl.1, Fl.2, Gem.Meindorf, Fl.1, sowie Gem.Hangelar, Fl.16, südl.d.MeindorferStr., westl.d.Parz.3369u.287, einschl. des Abgrabungsgebietes der Grube DEUTAG, östl. der S13Trasse einschl. der Flächen südl. d. Parz.404; westl. des Fasanenweges; 1.Beratung/Beschluss über die während der Auslegung des BPlanes 408/1 einger. Stellungnahmen; 2.Ergänzungen des BPlanentwurfes nach der Auslegung (§4a(3)S.4BauGB); 3.Satzungsbeschl.**

### Beschlussvorschlag:

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

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr.: 408/1 (Teil A u. Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ nach § 3(2) und § 4(2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung der nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) zum Bebauungsplanvorentwurf abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen“.
2. „Der Rat beschließt die Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach der Auslegung nachdem die Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme hatten, nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen (§ 4 a (3) Satz 4 BauGB).“
3. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 408/1 (Teil A u. Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Niedermenden, Flur 1 und Flur 2, Gemarkung Meindorf, Flur1 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 aufgrund der §§ 7

und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB einschließlich der aufgrund des § 86 (4) der BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.“

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung: Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414); Landesbauordnung (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW Nr.: 18 vom 13.04.2000, S. 256).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

### **Problembeschreibung/Begründung:**

#### **Zu 1.:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 11.06.2008 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 408/1 (Teil A u. Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ einschließlich der Begründung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.08.2008 bis 22.09.2008 (einschließlich) statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2008 um Stellungnahme zur Planung gebeten.

### **Abwägung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

#### **A. Beteiligung der Nachbargemeinden**

Von den Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **B. Bürgerbeteiligung (Sortierung nach Absendedatum)**

##### **B.1 Privatperson 1 mit Schreiben vom 19.05.2008**

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass die betreffenden Grundstücke seinerzeit als Gewerbebauland von der Stadt erworben wurden. Es wird erwartet, dass keine finanziellen Belastungen auf den Betrieb zukommen.
- b) Es wird ein Kompromiss erwartet, dass die geplante Straße nur anteilig das Gewerbegrundstück berührt.

#### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

- Zu a) Die möglichen, finanziellen Auswirkungen der Planung werden nach dem Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer besprochen. Dies wird auch den Ankauf der Flächen zur Planstraße B betreffen.

Zu b) Die Lage der Planstraße B wurde so gewählt, dass sie auf der südlichen Grundstücksgrenze des Einwenders aufbaut und daher keine Betriebsflächen unnötig verloren gehen oder zerschnitten werden. Sie wurde des Weiteren so festgesetzt, dass eine wirtschaftliche Erschließung des Neubaubereiches des Gewerbegebietes auch bzgl. der Entwicklungsstufen 2a und 2b 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 betroffen wären.  
Im Rahmen der Ausbauplanung für die Planstraße B wird jedoch geprüft, ob der gesamte Querschnitt der Straße (z.B. mit beidseitigen Fußwegen) realisiert werden muss.

Beschlussvorschlag:

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

**B.2 Privatpersonen 2 mit Schreiben vom 02.06.2008**

- a) Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird abgelehnt, da die Meindorfer Straße zusätzlich mit Verkehr belastet wird.
- b) Der Bau der L16n wird aus den gleichen Gründen abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Sankt Augustin dringend notwendig. Das vorliegende Verkehrsgutachten weist für die Entwicklungsstufe 1 eine verträgliche Verkehrsabwicklung über die Meindorfer Straße nach.

Zu b) Die Planung der L16n ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie wird für die Entwicklung des 1. Bauabschnittes nicht benötigt.

Beschlussvorschlag:

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

**B.3 Privatperson 3 mit Schreiben vom 10.09.2008**

Zum Schutz vor Kriminalität auf dem Betriebsgelände wird angeregt, Wohnbebauung bzw. Betriebswohnungen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Das Betriebsgelände des Einwenders liegt im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes. Auf der östlichen Seite der Straße Am Bahnhof ist dort bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass eine gewisse soziale Kontrolle des Bereiches bereits heute vorhanden ist.

Zusätzliche neue Wohnbebauung auch in Form von Betriebswohnungen sind aufgrund der extrem hohen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmbelastung aus Richtung der noch zum Ausbau vorgesehenen A59 und der DB- Trasse mit geplanter S13 -ohne aktiven Lärmschutz in diesem Bereich- nicht möglich. Des Weiteren soll so viel wie möglich gewerblich nutzbare Fläche bereit gestellt werden, um die in Sankt Augustin sehr knappen Flächenreserven hierfür nicht unnötig mit empfindlichen Nutzungen einzuschränken bzw. zu belegen.

Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Wohnungen (Betriebswohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) besteht im Hinblick auf den Brandschutz. Die für eine Wohnbebauung erforderliche Erreichbarkeit des Gebietes durch die Feuerwehr ist in der notwendigen Hilfsfrist von 8 Minuten nicht zu gewährleisten. Somit werden auch aus Gründen des Brandschutzes die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

#### Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

#### **B.4 Privatpersonen 4 mit Schreiben vom 15.09.2008**

Es wird angeregt, südlich der Baugrenzen im Bereich der Grundstücke an der Meindorfer Straße Stellplätze und Garagen zuzulassen, um einen Puffer zum Gewerbegebiet vorzusehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die betreffenden Flächen sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dort Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO allgemein zulässig.

#### Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

#### **B.5 Privatpersonen 5, vertreten durch einen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 17.09.2008**

- a) Es wird bemängelt, dass keine Schutzmaßnahmen für die Kreuzkröten im Bereich der Grube Deutag in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- b) Der Überplanung eines Teils des Geländes als private Grünflächen wird widersprochen, da sie eine vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung einschränkt.
- c) Es wird ein nicht gelöster Konflikt zur Festsetzung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Ziel, die Grube Deutag aus Ausgleichsraum vorzusehen, bemängelt. Dabei wird der Vertragsnaturschutz als „leere Redewendung“ bezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Flächen darüber hinaus auch durch

Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert werden müssten.

- d) Das Angebot zur Veräußerung der Grundstücke des Einwenders an die Stadt wird wiederholt bzw. ein Flächentausch vorgeschlagen.
- e) Es wird bemängelt, dass die Erschließung des Sägewerkgeländes weiterhin über das Grundstück des Einwenders und nicht über die Planstraße F erfolgt.
- f) Es wird eingewendet, dass die Freihaltung der L16n unrealistisch ist, das Grundstück des Einwenders zerschnitten wird und die Trasse ohne Möglichkeit der Einwendung vorbestimmt ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Die artenschutzrechtlichen Fragen im Bereich der Grundstücke des Einwenders sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie liegen in der Zuständigkeit des Einwenders, sobald dieser seinen Auflagen aus der Rekultivierung der Grube Deutag nachkommt und hierdurch artenschutzrechtliche Eingriffe ausgelöst werden. Der Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben aus dem Rekultivierungsbescheid nur nachrichtlich und bekräftigt, dass die Stadt hier keine bauliche Nachnutzung ermöglichen wird.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Bezugnahme auf die Auflagen aus der Rekultivierung der Grube Deutag sind mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abgestimmt.  
Die durch die Überplanung des Bodenlagerplatzes erforderlich werdenden Artenschutzmaßnahmen werden auf den dafür verfügbaren Flächen (städtische Grundstücke) umgesetzt.
- Zu b) Der ganz überwiegende Teil des Grundstückes des Einwenders ist als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes nach Aufgabe des Kies- und Sandabbaues gegeben, die von den meisten benachbarten Eigentümern bereits umgesetzt wurde und Inhalt des Rekultivierungsbescheides ist.  
Die privaten Grünflächen sind insb. im Bereich der sehr steilen Böschungen der Grube Deutag festgesetzt, die sich nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen. Diese Flächen sah auch der Rekultivierungsbescheid nicht als landwirtschaftlich nutzbare Flächen vor. Des Weiteren sind solche Flächen durch diese Festsetzung belegt, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als Gehölzflächen erhoben wurden und deren Beseitigung in der Zwischenzeit unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen würden.
- Zu c) Der dargestellte Konflikt zwischen der Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen und dem Ziel, die Grube Deutag als Ausgleichsraum zu sichern, ist unbegründet. Die Stadt Sankt Augustin hat in ihrem Vertrag mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft gezeigt, dass die o.g. Festsetzung nicht mit dem Ziel des ökologischen Ausgleichs kollidiert. Es werden gerade solche landwirtschaftliche Nutzformen vertraglich vereinbart, die durch ihre extensive Bewirtschaftungsform auch einen ökologischen Beitrag leisten.  
Dieses Modell könnte beispielsweise auch vom Einwender als „privates Ökokonto“ aufgegriffen werden, indem er mit Landwirten entsprechende Verträge schließt und Vorhabenträgern, die Eingriffe in Natur und Landschaft auslösen, den Ausgleich ge-

gen Zahlung eines Geldbetrages organisiert. Hierzu wäre dann vom Einwender noch eine Vereinbarung mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis einzuholen.

Da neben dem Vertrag mit der Stadt Sankt Augustin die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft wiederum Bewirtschafterverträge mit den betroffenen Landwirten schließt, ist eine zusätzliche Sicherung nicht notwendig. Die Sicherung des Ausgleichs über den o.g. Vertrag ist mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis abgestimmt.

- Zu d) Das Angebot des Ankaufs der betreffenden Grundstücke im Bereich der Grube Deutag ist im Vergleich zur vertraglichen Lösung, die die Stadt Sankt Augustin mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft getroffen hat, unwirtschaftlich. Vor diesem Hintergrund besteht von der Stadt Sankt Augustin auch keine Notwendigkeit, einen Flächentausch vorzusehen.
- Zu e) Die Festsetzung der Planstraße F schafft gerade die planungsrechtliche Voraussetzung, um den dargestellten Konflikt zu lösen. Mit den von der Planstraße F betroffenen Grundstückseigentümern wurden bereits positive Gespräche bzgl. der Umsetzung der Planstraße F geführt. Die weiteren Schritte zur Umsetzung werden sich nach der Beschlussfassung über den Bebauungsplan anschließen.
- Zu f) Es wurden verschiedene, positive Gespräche mit den zuständigen Behörden bzgl. der L16n geführt. Die Trasse ist auch im FNP- Entwurf enthalten. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat dieser Darstellung im FNP- Verfahren nicht widersprochen. Von daher kann nicht behauptet werden, dass die Planung unrealistisch wäre, wenngleich sie auf einen längeren Realisierungszeitraum abzielt. Das Grundstück des Einwenders wird im nördlichen Teil durch eine mögliche Trasse der L16n tangiert. Sie bleibt außerhalb des Bereiches der Grube Deutag, der in der Örtlichkeit eine klare Zäsur darstellt. Die übrigen Flächen des Einwenders innerhalb des nördlichen Plangebietes des Bebauungsplanes können gewerblich genutzt werden. Von daher ist der Einwender an dieser Stelle von der Planung begünstigt. Bei der in die Planzeichnung eingetragenen Achse der L16n handelt es sich um einen Vorschlag der Stadt Sankt Augustin zur Führung der Straße entlang des Gewerbegebietes. Sie bildet auch die klare Grenze des Gewerbegebietes. Diese Grenzziehung wäre auch ohne eine Freihaltung der L16n notwendig geworden, um den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen. Die eigentliche Linienbestimmung zur L16n bleibt dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorbehalten. Es ist nicht erkennbar, warum dem Einwender durch diesen Vorschlag der Stadt Sankt Augustin Einwendungsmöglichkeiten im Rahmen einer möglichen Planfeststellung genommen wären.

#### Beschlussvorschlag:

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

#### **B.6 Privatperson 6 mit Schreiben vom 18.09.2008**

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Lärmgutachten bereits heute die Richtwerte für die Nachtzeit durch den LKW- Verkehr überschritten werden und dieser Konflikt durch eine Erschließung über die südliche Planstraße gelöst werden kann.

- b) Es wurde kein Verkehrserschließungskonzept ausgelegt.
- c) Es wird bemängelt, dass durch die Planung zusätzliche Verkehre insb. am Knoten Meindorfer Straße/ Am Bahnhof ausgelöst werden. Es wird darum gebeten, eine separate Radwegführung zwischen den Ortslagen Meindorf und Menden für diesen Bereich vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Bei den Aussagen des Einwenders handelt es sich um ein Missverständnis. In dem Gutachten wird auf den Betrieb der Spedition im nördlichen Teil des Bebauungsplanes eingegangen, der für die bestehende Wohnbebauung östlich der Straße Am Bahnhof kritisch gesehen wird. Auf das Wohngebiet westlich der A59 hat dieser Sachverhalt jedoch keinen Einfluss.
- Zu b) Der Bebauungsplan fußt auf einem Verkehrsgutachten, welches im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie, die im Vorfeld des Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens erarbeitet wurde, erstellt wurde. Aus der Studie hat sich die Größenordnung für den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan ergeben. Durch die vorgegebene Größenordnung ist sichergestellt, dass durch die vorgesehene Gewerbegebietserweiterung keine Verkehrsbelastung entsteht, die die bestehende Erschließungssituation überlasten würde.
- Zu c) Der Bebauungsplan berücksichtigt innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen den Ausbau des Knotens Meindorfer Straße/ Am Bahnhof gemäß den Planfeststellungsunterlagen des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Vor diesem Hintergrund wurden den Belangen des Radverkehrs an dieser Stelle Rechnung getragen. Die Planung und Umsetzung der Radwegeverknüpfung zwischen Meindorf und Menden entlang der Trasse L 16 obliegt dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW). Als vorgezogene Sicherungsmaßnahme wurde in dem Bereich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt. Ab dem Einmündungsbereich der Straße Am Bahnhof wurde der Fußweg in Richtung Zentrum für den Radverkehr freigegeben. Die Radwegführung zwischen Meindorf und Menden insgesamt ist im übrigen nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

Beschlussvorschläge:

- Die Anregung a) wird zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

**B.7 BUND mit Schreiben vom 20.09.2008**

- a) Es wird angeregt, dass Bebauungsplanverfahren in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen und einen reduzierten Bebauungsplan zu erarbeiten, der lediglich Regelungen zum Gebäudebestand enthält.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausweisungen des Regionalplanes zur

gewerblichen Entwicklung an den Artenschutzanforderungen zu messen haben und nicht per se zur Verfügung stehen. Es wird die Ausweisung von alternativen Standorten im Regionalplan (z.B. An der Ziegelei in Mülldorf) angeregt.

- c) Die Darlegungen der Stadt, dass keine alternativen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, werden nicht geteilt. Hierzu wird auf die Bereiche „Am Butterberg“, „Im Werthchen“ und „Mittelfeld“ verwiesen.
- d) Es wird gefordert, auf die Biotopverbundflächen des LANUV Rücksicht zu nehmen. Dabei wird eine Entwicklung des Gewerbegebietes eher in Ost- West- Richtung als in Nord- Süd- Richtung außerhalb von Brachflächen und dem Erdlagerplatz angeregt.
- e) Es wird auf die öffentlichen Belange Schutz des Grundwassers und Schutz der Erholungslandschaft verwiesen, die der Planung entgegen stehen. Es wird kritisiert, dass Naherholungsflächen verbaut werden.
- f) Es wird angeregt auf die L16n und die Planstraße E zu verzichten. Zusätzlich wird gefordert, den Weg zwischen Schäferlei und der Straße Am Bahnhof zu erhalten.
- g) Die verwendete Methodik zur Erfassung der Kreuzkröten- Population wird kritisiert und eigene Erhebungen durchgeführt. Es wird ausgeführt, dass die Kartierung der planungsrelevanten Arten unzureichend erfolgte, da das Untersuchungsgebiet zu klein gewählt war, die Störwirkung weiterer Bebauung, die Verlagerung von Nutzungen und die Verschlechterung des Zugangs zu wichtigen Strukturen unterschätzt wurde. Es wird gefordert, dass sich die Bewertung des Erhaltungszustands auf die Ausgangssituation in den 1990er Jahren beziehen muss.
- h) Es wird bemängelt, dass die Stadt nicht für sich beanspruchen kann, die negativen Auswirkungen auf die lokale Population durch geeignete CEF- Maßnahmen zu kompensieren, da sie nicht im Besitz der Kompensationsflächen ist und die vorgesehenen Kompensationsflächen bereits heute durch die Kreuzkröte besiedelt sind (gewerbliche Lagerstätte für Baustoffe, Holzlager, Brachflächen). Daher wird ausgeführt, dass die Grube Deutag als Kompensationsraum ausscheiden muss. Es wird kritisch gesehen, dass kein Schutzkonzept für den Erhalt der Kreuzkröte in der Hangelarer Heide umgesetzt wurde. Die Verdrängung des Tiefbauunternehmens und der Lager- nutzung des Sägewerkes aus der Grube Deutag wird kritisch gesehen. Der Schutz- zaun zwischen Gewerbegebiet und Grube Deutag wird abgelehnt, da er Lebensstät- ten von geschützten Tierarten abschneidet.
- i) Es wird angeregt, die Gestaltung des Gewerbegebietes so anzulegen, dass es von Amphibien (insb. Kreuzkröte als Leitart) besiedelt werden kann. Hierzu wird ange- regt, Dachwasser für Laichangebote zu nutzen, Straßenentwässerung mit Gräben und Rettungsausstiegen für Kanalschächte vorzusehen, Abstandsgrün mit Sand- und Steinhäufen zu versehen und Vorgaben für Rohbodengestaltung zu machen, die Straßenführung zur Landschaft zu öffnen, extensive Dachbegrünung über Erdan- schüttung an der Hauswand für Tiere erreichbar zu planen sowie auch zur Eingliede- rung des Gebietes in das Landschaftsbild vorzusehen und auf Baum- und höhere Gehölzpflanzungen zu verzichten.
- j) Es wird bemängelt, dass die Untersuchungen nicht für eine Beurteilung von CEF- Maßnahmen und deren Wirkung (Monitoring) geeignet sind.

- k) Es wird bemängelt, dass in eine Befreiungs- bzw. Genehmigungslage zum Artenschutz hinein geplant wird und auf Urteile verwiesen, wonach Bebauungspläne als unrechtmäßig erkannt wurden, da sie erkennbar nicht umsetzbar waren.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) 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 (insb. letzte größere für eine gewerbliche Entwicklung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehender Bereich), die für die Stadt Sankt Augustin von übergeordneter Bedeutung ist, festgehalten.
- Zu b) Im Rahmen der Erstellung der Planung wurde auf einen Teil der GIB- Darstellung im Regionalplan, die im nördlichen Bereich der Grube Deutag liegt, verzichtet. Dies geschah bereits frühzeitig im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK), da zu diesem Zeitpunkt bereits erkennbar war, dass die Umsetzung dieses regionalplanerischen Zieles nicht mit den Belangen des Artenschutzes an dieser Stelle vereinbar war. Die artenschutzrechtlichen Fragen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden durch ein entsprechendes Fachgutachten abgearbeitet. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen für den Bereich des innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Bodenlagerplatzes sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.  
Eine zusätzliche Ausweisung von GIB- Gebieten innerhalb des Stadtgebietes ist nicht notwendig. Der benannte Bereich in Mülldorf liegt innerhalb eines ASB und kann demnach auch zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden. Eine Änderung des Regionalplanes ist dazu nicht notwendig.
- Zu c) Bereits auf Ebene des 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 vor- und neu hinzukommende, wissensbasierten Einrichtungen („Wissens- und Gründerpark“) vorgesehen. Der Bereich des Gewerbegebietes „Mittelfeld“ wurde auf Ebene des STEK als Standort für Logistikunternehmen reserviert. Beides sind 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 sinnvoller Weise für den Wohnungsbau überplant. Die Zielvorstellung ist bereits in die verbindliche Bauleitplanung überführt worden.  
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 ermesen, 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 d) 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- Biotope 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 als Freiraum 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 der Landschaftsplan Nr. 7 vor, der jedoch nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kollidiert. Der Regionalplan stellt GIB- Gebiete und entsprechende Freiflächen im Rahmen eines regionalen Grünzuges im südlichen Teil der Grube dar. Demnach ist der Belang des Biotopverbundes abschließend auf Ebene des Regionalplanes behandelt worden. Es besteht mit dem Bauleitplanverfahren kein Widerspruch zur Darstellung im Regionalplan.

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 e) Zum Thema Grundwasserschutz liegt in der Zwischenzeit eine Befreiung von der Unteren Wasserbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis vor. Die Auflagen, die mit dieser Befreiung verbunden sind, werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist das Thema Grundwasserschutz im Rahmen dieses Bebauungsplanes abgearbeitet.

Die Belange der Naherholung beziehen sich auf den Verlust von optisch relevanten, weitestgehend landwirtschaftlich genutzten Flächen, die überwiegend nicht von einem Fußwegenetz durchzogen sind. Sie sind für die Naherholung von eher untergeordneter Bedeutung. Die gewichtigen wirtschaftlichen Aspekte der Planung, die an verschiedenen Stellen der Abwägung und in der Begründung bereits benannt wurden, gehen hier im Range vor. Auf den bestehenden Fuß- und Radweg wird an späterer Stelle noch eingegangen.

- Zu f) Die L16n ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Ein Verkehrsgutachten weist nach, dass der vorliegende 1. Bauabschnitt noch verträglich über die Meindorfer Straße abgewickelt werden kann und hierzu die L16n nicht notwendig ist. Auf die Planstraße D und E kann nicht verzichtet werden, da sie dazu dienen, eine kleinteilige Parzellierung von Grundstücken ab 1.000 qm für Handwerksbetriebe und kleinere produzierende Gewerbebetriebe vorzusehen.

Auf die Fuß- und Radwegeverbindung aus Richtung der Schäferei zum Gewerbege-

biet wird nicht verzichtet. Der bestehende Weg ist als temporäre Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Aufhebung der Verbindung knüpft sich an die Bedingung, dass eine alternative Trasse über die Planstraßen B und E verwirklicht wird. Erste positive Gespräche mit den betreffenden Grundstückseigentümern sind erfolgt, so dass eine Umsetzung realistisch erscheint.

- zu g) Es wurde ein knapp 68 ha großer Untersuchungsraum betrachtet. Dieser umfasste 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. Entsprechend dem Methodenstandard des LANUV wurden die Kreuzkröten an 3 Abendterminen zwischen Mai und Juli 2007 untersucht. Detaillierte Angaben sind im Artenschutzbeitrag aufgeführt. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG ist die aktuelle Bestandssituation maßgeblich. Dennoch wurden ältere Untersuchungen zum Bestand der Kreuzkröte im Raum ausgewertet und berücksichtigt. Hinsichtlich der Erfassungsergebnisse des BUND in diesem Jahr ist anzumerken, dass die Kreuzkröte eine Pionierart ist, deren Bestände von Jahr zu Jahr - bspw. witterungsbedingt - stark schwanken können. So stellte Prof. Sinsch<sup>1</sup> bei der Metapopulation südlich von Sankt Augustin jährliche Schwankungen um den Faktor 8 fest. Nichts desto trotz werden auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde die Erhebungen des BUND und weitere Erhebungen der Stadt im Rahmen eines Bauantragsverfahrens im Umweltbericht erwähnt. Bei der Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen für ein Bauvorhaben im Bereich des ehemaligen Bodenlagerplatzes wurde eine größere Anzahl an Tieren aufgefunden, als im Fachgutachten ermittelt wurde. Die Tiere wurden unter städtischer Aufsicht in Abstimmung mit der ULB in einen Bereich der Grube Deutag verbracht (städtische Fläche), der ausreichend Versteck- und Überwinterungsbereich bietet.
- zu h) Die artenschutzrechtlichen Fragen im Bereich des nördlichen Teils der Grube Deutag sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie liegen in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers, sobald dieser seinen Auflagen aus der Rekultivierung der Grube Deutag nachkommt und hierdurch artenschutzrechtliche Eingriffe ausgelöst werden. Der Bebauungsplan übernimmt die Vorgaben aus dem Rekultivierungsbescheid nur nachrichtlich und bekräftigt, dass die Stadt hier keine bauliche Nachnutzung ermöglichen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Bezugnahme auf die Auflagen aus der Rekultivierung der Grube Deutag sind mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Die durch die Überplanung des Bodenlagerplatzes im nördlichen Teil des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Artenschutzmaßnahmen werden auf den dafür verfügbaren Flächen (städtische Grundstücke) umgesetzt. Der Schutzzaun zwischen Gewerbegebiet und Grube dient alleinig der Vermeidung der Tötung von Tieren während der Bauzeit. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten kann der Zaun in Absprache mit der ULB demontiert werden. Um bei der Bebauung der Gewerbegrundstücke selbst eine Tötung von Tieren zu vermeiden, sollten auch die Baustellenbereiche selbst mit einem temporären Amphibienzaun gesichert werden. Dies wird als Auflage in den jeweiligen Bauscheinen aufgenommen.
- zu i) Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung und Erweiterung des Gewerbegebietes Menden-Süd. Eine "Doppelnutzung" des Gebietes als Lebensraum für streng ge-

<sup>1</sup> SINSCH, U. (1998): Biologie und Ökologie der Kreuzkröte. – Laurenti-Verlag, S. 188-190.

geschützten Arten wie Kreuzkröte und Zauneidechse führt zu einem hohen Konfliktpotential im Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG im Hinblick auf das Töten und Stören von geschützten Tieren. Aus diesen Gründen wird von einem absichtlichen "Hineinlocken" der Tiere in das Gewerbegebiet abgesehen. Weiterhin ist zu befürchten, dass eine amphibien- freundliche Gestaltung des Gewerbegebietes mittelfristig eine Einschränkung der Nutzung des Gebietes mit sich bringt. Da im Umfeld des Gebietes das Lebensraumpotenzial als ausreichend einzustufen ist, sollte dieses Konfliktpotential vermieden werden.

Der Anregung, auf Baum- und höhere Gehölzpflanzungen zu verzichten, kann nicht gefolgt werden. Bei der Gestaltung des Gewerbegebiets sind auch andere Belange als der Amphibienschutz zu betrachten, z.B. andere Tierarten oder der Klimaschutz. Baum- und höhere Gehölzpflanzungen tragen zur Beschattung der Straßen- und Hofflächen bei und mindern so die Aufheizungseffekte der versiegelten Flächen. Gleichzeitig bieten sie, vor allem am Rand des Gebietes, Lebensraum für die in diesem Raum ebenfalls bedrohten Vogelarten (z.B. Rebhuhn).

- zu j) Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen im Bereich der Grube Deutag werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Den strengen artenschutzrechtlichen Vorschriften wird darüber hinaus auf Ebene des Bebauungsplanes dadurch genügt, dass die Maßnahmen und der Zeitplan im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten sind. Des weiteren wird auf das von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erstellte Kompensationsflächenkonzept verwiesen.

Das Kapitel Monitoring wird im Umweltbericht ergänzt. Im Rahmen des Vertrages mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie des Biotop- und Artenschutzprogrammes der Stadt Sankt Augustin wird das Monitoring auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange unter Zuhilfenahme fachlicher Unterstützung der Universität Bonn durchgeführt.

- zu k) Der vorliegende Bebauungsplan hat sich mit dem Thema Artenschutz fachlich und rechtlich beispielhaft auseinandergesetzt. Hinsichtlich der Umsiedlung von Kreuzkröten- Individuen auf zu erschließenden Grundstücken wird sogar mehr getan als artenschutzrechtlich erforderlich wäre. Nach § 42 (5) Satz 1 BNatSchG liegt bei der (erfolgreichen) Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen „ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor“.

#### Beschlussvorschläge:

- Den Anregungen a) und b) sowie f) bis g) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Den Anregungen c) bis e) und h) bis k) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

#### **B.8 Privatperson 7, vertreten durch einen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 22.09.2008**

- a) Es wird um Überprüfung der Maßangaben gebeten, so dass lediglich die Hälfte der Planstraße F auf dem Grundstück des Einwenders liegt.

- b) Es wird davon ausgegangen, dass die Planstraße F nur der Erschließung des Sägewerkgrundstückes dient. Zudem wird davon ausgegangen, dass das o.g. Grundstück bereits durch zwei öffentliche Verkehrsflächen (Zuwegung in südwestlicher Verlängerung der Straße Am Bahnhof und sogenannte Ladestraße) erschlossen ist. Bei dem Ausbau einer anbaufreien L16n muss eine Aufhebung einer öffentlichen Erschließung gewürdigt werden.
- c) Es wird angeregt, die Planstraße F nach Süden in den Bereich bisher nicht bebauter Grundstücke außerhalb des Grundstückes des Einwenders zu verschieben, da der dortige Eigentümer erheblich von der Planung profitieren würde. Auf dem Grundstück des Einwenders würde die Umfahrungsmöglichkeit, eine sonstige Lagernutzung und die Belange des Fußverkehrs beeinträchtigt.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass bisher keine alternativen Straßenführungen auch über öffentliche Grundstücksflächen geprüft worden sind.
- e) Es wird dargelegt, dass der höhere Eingriff für die Realisierung von Böschungen bei Verschiebung der Planstraße F nach Süden, die Eingriffe auf dem Grundstück des Einwenders nicht zu rechtfertigen vermag. Hier werden die Kosten für die Entschädigung zum Baulandwert, für die Versetzung des Zaunes, Beeinträchtigung des Grundstückswertes der angrenzenden Flächen und geringere bautechnische Mehrkosten angeführt.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung eine Revitalisierung des Grundstückes des Einwenders verhindert bzw. verzögert.
- g) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstückseigentümer im Rahmen eines möglichen Enteignungsverfahrens die Entziehung des gesamten Grundstückes verlangen kann, wenn das Restgrundstück nicht in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird ein Verkehrswert von 3,4 Mio. Euro benannt.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Zur Klarstellung wird die Vermaßung der Planstraße F so vorgenommen, dass jeweils 3,75 Meter von der Parzellengrenze der nördlichen und südlichen Anlieger aus abgetragen werden. Die parallel verlaufenden Baugrenzen werden entsprechend verschoben.
- Zu b) Die Planstraße F dient nicht nur der Erschließung des Sägewerkgrundstückes. Auch der kleinere, östlich daran anschließende Holzverarbeitende Betrieb wird erschlossen und hat die Planung ausdrücklich schriftlich begrüßt. Es ist der Stadt bekannt, dass diesem Betrieb vom Einwender bereits zu früheren Zeiten die Überfahrt auf sein Grundstück zunächst erlaubt und dann wieder untersagt wurde. Die Gründe hierfür sind der Stadt nicht bekannt.  
Des Weiteren wird sowohl der Einwender als auch der Eigentümer der sich südlich anschließenden Grundstücke, die bisher landwirtschaftlich genutzt sind, durch die Planstraße F begünstigt, da beide ihre sehr tiefen Grundstücke kleinteilig parzellieren können und dies dem Ziel der Stadt dient, hier Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbegebiete auch auf Grundstücken ab 1.000 qm anzusiedeln.  
Der Einwender geht fehl in der Annahme, dass das Sägewerkgelände bereits durch

zwei öffentliche Straßen erschlossen ist. Bei der südwestlichen Verlängerung der Straße Am Bahnhof handelt es sich um einen Privatweg. Der Eigentümer dieses Weges hat auch im vorliegenden Planverfahren schriftlich angemahnt, dass die Stadt hier eine andere Lösung finden möge. Bei der sogenannten Ladestraße handelt es sich ebenfalls nicht um eine öffentliche Verbindung, sondern hier besitzt der Sägewerksbetreiber lediglich eine Dienstbarkeit über die nördlich angrenzenden, private Flächen eines anderen Gewerbetreibenden bis zur Straße Am Bahnhof.

Zur Frage der L16n braucht nicht mehr weiter eingegangen zu werden, da die Annahme des Einwenders, bei dem bestehenden Weg handele es sich um eine öffentliche Erschließung, fehl geht. Das weitere kann einem möglichen Planfeststellungsverfahren überlassen werden.

Insgesamt möchte die Stadt diesem beschriebenen provisorischen Erschließungszustand ein Ende setzen und eine neue öffentliche Erschließung realisieren, die den anliegenden Eigentümern Planungssicherheit in den Fortbestand und die weitere Entwicklung der Betriebe und Grundstücke verschafft sowie eine kleinteilige Entwicklung des Gewerbegebietes für Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes ermöglicht.

- Zu c) Eine Verschiebung der Planstraße F nach Süden schied bisher aus, da aufgrund der topographischen Situation mit Mehraufwendungen gerechnet wurde. Des Weiteren war es Ziel der Planung, das Grundstück des o.g. kleinen, holzverarbeitenden Betriebes nicht unnötig zu zerschneiden bzw. diesen Effekt nur auf ein Minimum zu begrenzen, da das Betriebsgrundstück bereits heute relativ klein und ungünstig geschnitten ist.

Die funktionalen Argumente des Einwenders überzeugen nicht, da auch eine realisierte Planstraße F eine sinnvolle Umfahrung des bestehenden Gebäudes sichert und die Belange des Fußverkehrs durch einen einseitigen Gehweg aufgegriffen werden. Zur Lagerung von Gütern erscheint das ca. 10.000 qm große Grundstück des Einwenders auch mit der Planstraße F (ca. 950 qm betroffene Fläche) nach wie vor ausreichend.

In einem Besprechungstermin am 12.09.2008 mit den o.g. betroffenen Anliegern wurde ein Kompromiss gefunden, so dass die Achse der Planstraße F auf die anliegende Parzellengrenze verschoben wird und so eine gleichmäßigere Belastung aller Beteiligten erreicht werden kann.

- Zu d) Die Erwägungen, die zur Lage der Planstraße F in der festgesetzten Form führten, lassen sich wie folgt zusammen fassen: Wie dargestellt besteht keine öffentliche Verbindung, die die Zielsetzung des Bebauungsplanes sichern könnte. Auch städtische Grundstücke stehen hierfür nicht zur Verfügung. Ein Ausbau der südwestlichen Verbindung in Verlängerung der Straße Am Bahnhof scheidet aus, da hier eine Trasse für eine L16n frei gehalten werden soll. Abstimmungen mit dem Land sind hierzu bereits erfolgt und eine Darstellung im FNP- Entwurf ist enthalten, der der Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht widersprochen hat. Ein Ausbau der Verbindung nach Norden über die sogenannte Ladestraße, die derzeit über eine Dienstbarkeit gesichert ist, hätte aufgrund der beanspruchten Länge zu erheblichen Mehrkosten geführt und hätte zudem den Nachteil, dass sie aufgrund der Grundstückssituation nur einseitig erschlossen wäre, bzw. zu sehr geringen, für gewerbliche Zwecke nicht dienlichen Grundstückstiefen geführt hätte. Die Lage der Planstraße F ist die einzige Stelle, bei der sowohl das Sägewerk als auch der kleine, holzverarbeitende Betrieb mit möglichst geringem Aufwand angebunden werden können und sich als zusätzlicher Effekt eine kleinteilige Parzellierung der nördlich und südlich der Planstraße F liegenden Grundstücke anbietet.

- Zu e) Die angeführten monitären Aspekte sind zum größten Teil nicht genau belegt. Eine genauere Prüfung kann jedoch zunächst offen bleiben. In einem Besprechungstermin am 12.09.2008 mit den drei betroffenen Anliegern wurde ein Kompromiss gefunden, so dass die Achse der Planstraße F auf die anliegende Parzellengrenze verschoben wird und so eine gleichmäßigere Belastung aller Beteiligten erreicht werden kann.
- Zu f) Es wird angezweifelt, dass sich das bestehende Gebäude aufgrund des langen Leerstandes mit vertretbarem Aufwand weiterhin als Lager- und Logistikzentrum nutzen lässt.
- Zu g) Die dargelegten Argumente bzgl. eines Enteignungsverfahrens überzeugen nicht. Bei der gegebenen Grundstücksgröße von ca. 1 ha erscheint der Eingriff durch eine Planstraße F (unter 0,1 ha) untergeordnet, zumal die öffentliche Straße die gleiche Funktion übernehmen kann wie die angesprochene private Umfahrung des Gebäudes. Die Stadt geht in jedem Falle davon aus, dass das Grundstück in angemessener Weise baulich und wirtschaftlich genutzt werden kann. Für eine Nachnutzung des Geländes bei Abbruch der Lagerhalle und kleinteiliger Parzellierung für Handwerksbetriebe könnten sich sogar Vorteile in der Preisgestaltung und in der zeitlichen Abwicklung des Grundstücksverkaufes ergeben. Der angegebene Verkehrswert des Grundstückes kann sich -wenn überhaupt- nur auf das Gelände mit den bestehenden Gebäuden beziehen. Der Bodenrichtwert für diesen Bereich beträgt 90 Euro/ qm. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1 ha dürfte der Verkehrswert für das Baugrundstück bei ca. 900.000 Euro liegen. Die Stadt wird in keinem Falle das komplette Grundstück erwerben, sondern nur die für die Realisierung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendigen Flächen. Beitragsrechtliche Fragen bleiben davon unberührt.

#### Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Den Anregungen c) und e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Den Anregungen b), d), f) und g) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

#### **C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** **(Sortierung nach Absendedatum)**

##### **C.1 rhenag mit Schreiben vom 11.08.2009**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darum gebeten, die vorhandenen Versorgungsleitungen in ihrem Bestand zu sichern

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die angesprochenen Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenräume. Sie werden im Zuge der Objektplanung beachtet.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.2 Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 12.08.2009**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich ungeordnete Gebäudeteile eine Höhe von 20 Metern nicht überschreiten. Andernfalls wird um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Hangelar die o.g. Höhe nicht überschritten wird.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.3 Wahnbachtalsperrenverband mit Schreiben vom 15.08.2008**

- a) Unter Zugrundelegung auch der Antragsunterlagen zur Befreiung von den Festlegungen der Wasserschutzgebietsverordnung beim Rhein- Sieg- Kreis wird der Planung für den vorliegenden Bauabschnitt des Gewerbegebietes zugestimmt. Es bestehen Bedenken bzgl. der weiteren Entwicklungsstufen und der damit verbundenen Verkehrserschließung.
- 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 und ein Plan, aus dem die Standorte hervorgehen, übersandt.
- d) Es wird auf die Regelwerke zum Bau von Kanälen und Straßen im Bereich von Wassergewinnungsgebieten hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Die Ausführungen werden den vorliegenden Bebauungsplan betreffend zur Kenntnis genommen. Die übrigen Anregungen berühren das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 408/1 nicht und sind daher auch nicht Gegenstand dieser Abwägung.
- Zu b) Die benannte Leitung ist bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungspla-

nes mit einem entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen worden. Es wurde des Weiteren geregelt, dass innerhalb des Schutzstreifens keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Zu c) Die Grundwassermessstellen liegen zum Einen innerhalb bereits realisierter Gewerbegebiete, zum Anderen im Bereich der Grube Deutag. Neue Baugebietsflächen werden davon nicht berührt. Es wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan und der vom Wahnachtalsperrenverband gelieferte Übersichtsplan als Anlage der Begründung aufgenommen.

Zu d) Die benannten Regelwerke werden als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

#### Beschlussvorschläge:

- Die Anregung a) wird zur Kenntnis genommen.
- Den Anregungen b) und d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

#### **C.4 Stadtwerke Bonn mit Schreiben vom 15.08.2008**

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.12.2007 verwiesen:

- 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 Gewerbegebietes auch nachträglich möglich ist.

Zu b) Die benannte Leitung ist bereits vor der öffentlichen Auslegung mit einem entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen worden. Es wurde des Weiteren geregelt, dass innerhalb des Schutzstreifens keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden dürfen.

#### Beschlussvorschlag:

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

### **C.5 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg (Außenstelle Köln) mit Schreiben vom 20.08.2008**

Es wird auf die Stellungnahme vom 8.11.2008 verwiesen:

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil des Plangebietes innerhalb der Anbaubeschränkungszone der zum Ausbau vorgesehenen A59 liegt.
- b) Zusätzlich wird ein Merkblatt mit allgemeinen Forderungen beigelegt (Übernahme der Schutzzonen in den Bebauungsplan, gesetzlich geregelte Verbote innerhalb der Anbauverbots- und -beschränkungszone, Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung im Bereich von Autobahnen, Kreuzung von Versorgungsleitungen, Immissionschutz an Autobahnen, Entwässerungseinrichtungen von Autobahnen).
- c) Es wird um Vorlage einer entsprechenden Planung an der Einmündung der Straße Am Bahnhof in die Meindorfer Straße gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Land nicht an einem Ausbau des Knotens beteiligen wird.
- d) Es wird auf das laufende Planfeststellungsverfahren für den Neubau der S- Bahn-Strecke von Troisdorf bis Bonn- Oberkassel hingewiesen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Die Anbaubeschränkungszone wird textlich und zeichnerisch auf Grundlage der geplanten A59 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
- Zu b) Die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände sind von den Bauherren zu berücksichtigen. Eine Prüfung hierzu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wobei der Landesbetrieb Straßenbau NRW im Umlauf beteiligt wird. Neue Kreuzungen der Autobahn mit Versorgungsleitungen sind von der Stadt Sankt Augustin nicht geplant. Auf Grundlage eines Lärmgutachtens sind passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die von den Bauherren zu berücksichtigen sind. Entwässerungseinrichtungen der Autobahn werden von der Stadt Sankt Augustin nicht tangiert.
- Zu c) Der Einmündungsbereich ist gemäß den vorliegenden Planfeststellungsunterlagen des Landesbetriebes Straßenbau NRW in den Bebauungsplan übernommen worden. Dazu wurde der Landesbetrieb bereits informiert. Diese Festsetzung stellt eine Vorratsplanung dar, die nicht auf kurzfristige Umsetzung angelegt ist. Sollte eine Umsetzung erfolgen, wird die Objektplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt.
- Zu d) Die Planungen zur S13 sind der Stadt Sankt Augustin bekannt und wurden berücksichtigt.

#### Beschlussvorschläge:

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

## **C.6 RSAG mit Schreiben vom 20.08.2008**

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.7 Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 25.08.2008**

Es wird auf die Schutzwürdigkeit der Böden im östlichen Bereich des Gewerbegebietes hingewiesen. Es wird darum gebeten, die Schutzwürdigkeit der Böden auch in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufzunehmen. Es ist zu prüfen, auf welche Weise die schutzwürdigen Böden ihrer Wertigkeit entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden können.

### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Im nördlichen und südlichen Bebauungsplangebiet sind gemäß "Karte der schutzwürdigen Böden" des Geologischen Dienstes, 2. Auflage, in Teilbereichen Böden wegen ihrer Regelungs- und Pufferfunktion/ natürliche Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig (Schutzkategorie 1) ausgewiesen. Aus dieser Karte geht hervor, dass die im Süden neu ausgewiesenen Gewerbeflächen nicht im Bereich schutzwürdiger Böden liegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu klären, inwieweit die Inanspruchnahme von schutzwürdigen Böden eine besondere Berücksichtigung bzw. Kompensation erforderlich macht. Die einzige bekannte Rechtsnorm, die die praktische Umsetzung hierzu regelt, stellt der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 25.02.1999 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bundesfern- und Landesstraßen gemäß Bundesnaturschutzgesetz NW - Eingriffsregelung Straße (ERegStra)" dar. Der vom Geologischen Dienst in Anlage 4 aufgeführte "Einführungserlass zum Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES) in der Baulast des Bundes oder des Landes NRW" ist noch nicht eingeführt.

Gemäß ERegStra S. 86 ff. wird die Beurteilung des Bodens mit dem Ziel vorgenommen, Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu ermitteln. Aus Sicht von Landschaftspflege und Naturschutz sind insbesondere seltene und stark gefährdete Böden/ Oberflächenformen von besonderer Bedeutung. Hierbei fließt die Natürlichkeit mit ein, d.h. die ursprüngliche natürliche Standorteigenschaft und -dynamik

eines Bodens, die nicht durch anthropogene Einflüsse verändert ist. Die Qualität des Naturgutes im Sinne der Ertragsfunktion oder als Ressource ist zu berücksichtigen, was zur allgemeinen Charakterisierung beiträgt, aber nicht später zur Erhöhung des Kompensationsumfanges führt (kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung).

Bei Boden/ Geomorphologie werden aufgrund der festgelegten Methodik Beeinträchtigungen lediglich bei Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung betrachtet. Entsprechend dem gewählten Indikatorprinzip wird vorausgesetzt, dass der Eingriff bei den abiotischen Faktoren mit allgemeiner Bedeutung über die Vegetation und die Lebensräume miterfasst und bei deren Behandlung bezüglich der Vermeidung und des Ausgleichs bzw. Ersatzes abgehandelt wird.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen der ERegStra stellt die natürliche Bodenfruchtbarkeit zunächst kein Kriterium zur Ermittlung des Kompensationsumfanges dar. Auch wenn die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Kriterium für die Eingriffsbeurteilung mit einfließen soll, sind in Sinne der ERegStra nur die besonders schutzwürdigen Böden (Schutzkategorie 3) als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu betrachten und somit nicht die im Plangebiet vorkommenden "schutzwürdigen" Böden.

Mit den im Bereich von Menden-Süd vorhandenen schutzwürdigen Böden wurde in soweit sparsam umgegangen, dass diese nur dort in Anspruch genommen werden, wo dies zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung notwendig und wirtschaftlich sinnvoll ist. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur des Gewerbegebietes Menden-Süd erscheint die Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung sinnvoll und lässt sich wirtschaftlich realisieren.

Der o.g. Sachverhalt wird in den Umweltbericht aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

#### **C.8 PLEdoc mit Schreiben vom 01.09.2008**

- a) Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die bereits bestehende Dienstbarkeit bzgl. der vorhandenen Gasleitung sowohl im Bereich der zukünftigen privaten Baugrundstücke als auch im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen von den Rechtsnachfolgern zu übernehmen ist.
- b) Es wird darum gebeten, die Baupläne mit Höhenangaben im Leitungsbereich zur Verfügung zu stellen, damit geprüft werden kann, ob ggfs. Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an den Versorgungseinrichtungen vorgenommen werden müssen.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Die Anregung wird bei den anstehenden Grundstücksverhandlungen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen berücksichtigt. Die Bauherren bzw. deren Rechtsnachfolger haben dies ebenfalls zu berücksichtigen.

Zu b) Die angesprochene Leitung wird im Zuge der Objektplanung zu den Verkehrsanlagen beachtet. Die Objektplanung wird mit der PLEdoc abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

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

**C.9 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Außenstelle Krefeld mit Schreiben vom 09.09.2008**

Es wird auf die erforderliche Abstimmung mit der Regionalniederlassung Rhein-Berg hingewiesen. Sofern die Anregungen der Regionalniederlassung Rhein-Berg berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Eine Abstimmung mit der Regionalniederlassung Rhein-Berg ist erfolgt. Zu den diesbezüglichen Anregungen wird auf den Punkt C5. verwiesen.

Beschlussvorschlag:

- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

**C.10 Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 16.09.2008**

Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein ergänzter Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.11 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 19.09.2008**

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.11.2007 verwiesen:

- 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, wenn hierfür das erforderliche Planrecht vorliegt. Die Flächen sind nicht Inhalt dieses Planverfahrens,
- 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) bis d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.12 Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 29.09.2008 und 21.10.2008**

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan innerhalb der Wasserschutzzone IIIa liegt. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung sind zu berücksichtigen.
- b) Es wird eine Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung mit folgenden Auflagen erteilt: Ausschluss von Betrieben mit einem erhöhten Potenzial an wassergefährdenden Stoffen auch im Brandfall, wasserundurchlässige Gestaltung und Einfassung der Verkehrsflächen mit Hochborden, sichere Fassung des Schmutzwasser und Verkehrsflächenwasser und Zuführung zu einer öffentlichen Kanalisation, Anzeige von Unfällen oder besonderen Vorkommnissen.
- c) Es werden Anregungen zum Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen eingebracht, die nur im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen dürfen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bauschutthaltige oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial ordnungsgemäß zu entsorgen und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist.
- d) Es wird darum gebeten, die Amtsbezeichnung in „Amt für Technischen Umweltschutz“ zu ändern.

- e) Es wird gefordert, dass die Artenschutzmaßnahmen auf städtischen Flächen konkret festzusetzen sind und ein artenschutzrechtliches Monitoring durchzuführen.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass der bahnparallele Biotopverbund für die Zauneidechse, der im Zuge des Baues der S13 vorgesehen ist, dauerhaft sicher zu stellen ist.
- g) Es wird auf die generelle Bedeutung der Vernetzung des Biotopverbundes zwischen den ehemaligen Gruben Bergmann und Deutag sowie der Missionarsgrube hingewiesen. Es wird ausgeführt, dass das ökologische Gesamtkonzept zum Weltjugendtag hierfür eine gute Grundlage bildet. Es wird angeregt, die Maßnahmen dieses Konzeptes im Rahmen des Ökokontos zu berücksichtigen.
- h) Der Umweltbericht soll bzgl. neuer Erkenntnisse an Vorkommen der Kreuzkröte innerhalb des Plangebietes an verschiedenen Stellen angepasst werden.
- i) Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Amphibienzaun nur eine temporäre Maßnahme darstellen darf und der Standort sowie die Beschaffenheit mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.
- j) Es ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen ist, um gegebenenfalls weitere Artenschutzmaßnahmen festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Auf die Verordnung und deren Berücksichtigung wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nachrichtlich hingewiesen.
- Zu b) Die Auflagen der Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zu c) Die Anregungen werden als Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Zu d) Die Amtsbezeichnung wird redaktionell geändert.
- Zu e) Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen im Bereich der Grube Deutag werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Den strengen artenschutzrechtlichen Vorschriften wird darüber hinaus auf Ebene des Bebauungsplanes dadurch genügt, dass die Maßnahmen und der Zeitplan im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten sind. Des Weiteren wird auf das von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erstellte Kompensationsflächenkonzept verwiesen.  
Das Kapitel Monitoring wird im Umweltbericht ergänzt. Im Rahmen des Vertrages mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie des Biotop- und Artenschutzprogrammes der Stadt Sankt Augustin wird das Monitoring unter Zuhilfenahme fachlicher Unterstützung der Universität Bonn durchgeführt.

- Zu f) Unabhängig davon, dass die Maßnahmen für die Zauneidechse in Folge der Betroffenheit durch die S13- Planung außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen und von diesem nicht beeinträchtigt werden, ergänzen die artenschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb der Grube Deutag auch den Habitatverbund der Zauneidechse.
- Zu g) Die innerhalb der Grube Deutag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wie Blühstreifen und extensiver Ackerbau sind Maßnahmen, die im Zusammenwirken mit den bestehenden Gehölzen als geeignete Maßnahmen für die dort vorkommenden, artenschutzrechtlich relevante Tiervorkommen zu bezeichnen sind und eine Verbesserung der bisherigen Situation darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht dem Konzept zum Weltjugendtag.  
Weitergehende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes sind unabhängig vom Planverfahren zu betrachten. Sie entsprechen der Planung der Stadt Sankt Augustin im Sinne des Biotopvernetzungs Konzeptes und werden im Rahmen der Biotoppflege umgesetzt. Auch bildet hierfür das städtische Ökokonto die Grundlage, dass bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt ist.
- Zu h) Der Umweltbericht wird an verschiedenen Stellen bzgl. des Artenvorkommens innerhalb des Plangebietes angepasst. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Zusammenhang mit einem bereits genehmigten Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes wurden die neuen Erkenntnisse bzgl. der Vorkommen von Kreuzkröten im Bereich des Bodenlagerplatzes berücksichtigt. Der Aspekt, dass sich mehr Tiere als gutachterlich ermittelt im Gelände befinden könnten, wurde im Rahmen der floristischen und faunistischen Untersuchungen berücksichtigt, indem durch geeignete Maßnahmen ein Ersatz in der Grube Deutag geschaffen werden soll bzw. durch die o.g. Maßnahmen schon geschehen ist.
- Zu i) An der Festsetzung zum geplanten Amphibienzaun wird festgehalten. In der Begründung und im Umweltbericht wird erläutert, dass der Zaun nur befristet vorgesehen ist. Die Untere Landschaftsbehörde wird an der konkreten Umsetzung beteiligt. Wanderkorridore werden durch diese Maßnahme nicht dauerhaft zerschnitten oder unterbrochen, sondern werden nur bis zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.  
Die Zielsetzung der städtischen Biotopverbund- und Naturraumentwicklungsplanung sieht die Sicherung der Wanderkorridore zwischen den Lebensräumen der Gruben Deutag und Bergmann und der Missionsgrube vor.
- Zu j) Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- Den Anregungen a) bis j) 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):

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 07.08.2008
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 11.08.2008
- Wasserversorgungs- Gesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 12.08.2008

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

## **Zu 2.:**

Während der Auslegung wurden seitens der Grundstückseigentümer der Parzelle 1383 (ehemalige Tacke - Lagerhalle) vertreten durch eine Rechtsanwaltskanzlei u.a. Bedenken zur Lage der Planstraße F geäußert. Das grundsätzliche Erfordernis der Planstraße F ist der Stellungnahme der Verwaltung (siehe: zu 1. B.8) zu entnehmen. Um die Möglichkeit eines Kompromisses bezüglich der Lage der Straße zu prüfen, hat die Verwaltung, die von einer möglichen Verschiebung der Planstraße Betroffenen zu einem Erörterungsgespräch eingeladen. Darin wurde mit den Beteiligten Varianten zur Verschiebung der Straßenachse diskutiert. Grundsätzlich haben die Beteiligten keine Einwände zur Verschiebung der Straßenachse auf die Parzellengrenze der Grundstücke 1383 und 1437 geäußert. Mit Schreiben vom 16.09.2008 wurden die Betroffenen gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB nochmals um Stellungnahme gebeten. Die diesbezüglichen Antworten werden wie folgt beurteilt:

### **1. Privatperson 1 mit Schreiben vom 18.09.2008**

- a) Es wird zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes um eine Verschiebung des Baugebietes bis 5 Meter an die Grundstücksgrenze zur zukünftigen L16n gebeten.
- b) Es wird um eine Zuwegung zwischen dem Privatgrundstück des Einwenders und der Wendeanlage der Planstraße E gebeten.

### **Stellungnahme der Verwaltung hierzu:**

Zu a) Da der insgesamt 20 Meter breiten Grünstreifen den ökologischen Ausgleich sichert, wird an der Planung festgehalten. Eine Anpassung der Planung wäre nur im Rahmen eines eigenständigen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplanung möglich, da hier die Grundzüge der Planung berührt sind. Auch die vorliegende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung müsste angepasst werden.

Zu b) Die Stadt Sankt Augustin wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür einsetzen, die gewünschte Zuwegung auf privatrechtlichem Wege im Zuge der Grundstücksverhandlungen zu ermöglichen.

### **Beschlussvorschläge:**

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

## **2. Privatperson 2 mit Schreiben vom 19.09.2008**

Die Planung der Planstraße F wird begrüßt. Es wird ein Tausch mit anderen Grundstücksflächen angeregt.

### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Bei dem gewünschten Flächentausch handelt es sich um Flächen des Bundes. Die Stadt Sankt Augustin hat keinen Einfluss auf die Grundstücksbelange des Bundes. Die Verwaltung wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten beim Bund dafür einsetzen, damit der Flächenankauf durch den Einwender ermöglicht wird.

### Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

## **3. Privatperson 3, vertreten durch einen Rechtsanwalt mit Schreiben vom 01.10.2008**

Die Stellungnahme steht im Zusammenhang mit der bereits im Rahmen des § 3 (2) BauGB behandelten Stellungnahme des Einwenders:

- a) Es wird angeregt, die Planstraße F um weitere 50 bis 80 cm nach Süden zu verschieben, um ausreichende Parkmöglichkeiten und eine Umfahrungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu schaffen.
- b) Es wird darum gebeten, eine Betriebswohnung zuzulassen.

### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Zu a) Eine weitere Verschiebung der Straße nach Süden ist nicht möglich. Die Stadt Sankt Augustin hält an dem erzielten Kompromiss vom 12.09.2008 fest und geht damit davon aus, dass ein gerechter Interessenausgleich der 3 beteiligten Anlieger sowie der durch die Stadt zu vertretenden öffentlichen Belange gegeben ist.

Das Grundstück des Einwenders ist mit ca. 1 ha ausreichend groß, um Stellplätze darauf unterzubringen. Dies bezieht auch die Möglichkeit ein, dass Stellplätze in Schräg- oder Längsaufstellung im Bereich der Planstraße F angeordnet werden. Des Weiteren bietet auch die Planstraße F die Möglichkeit der Umfahrung. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche für den Allgemeingebrauch nutzbar.

Zu b) Am dem generellen Ziel, betrieblich bedingte Wohnungen im Bebauungsplan auszuschließen, wird festgehalten. Es sollen alle verfügbaren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereits gehalten werden, da der Stadt nur noch geringe Flächenreserven hierfür zur Verfügung stehen.

Außerdem sind im Rahmen des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies um so mehr, da das Grundstück des Einwenders in enger räumlicher Lage zur auf 8 Spuren erweiterten A59 und der für die Realisierung

der S13 ergänzten Bahntrasse liegt. In diesem Bereich der Trasse ist kein aktiver Lärmschutz von der DBAG vorgesehen, so dass die wohnungsbezogenen Freiflächen nicht geschützt wären.

Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Wohnungen (Betriebswohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) besteht im Hinblick auf den Brandschutz. Die für eine Wohnbebauung erforderliche Erreichbarkeit des Gebietes durch die Feuerwehr ist in der notwendigen Hilfsfrist von 8 Minuten nicht zu gewährleisten. Somit werden auch aus Gründen des Brandschutzes die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

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

Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes hat der Rhein-Sieg-Kreis die konkrete Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen auf städtischen Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet innerhalb der Grube gefordert (siehe: zu 1., C.12 e.). Bislang sollten die notwendigen Artenschutzmaßnahmen zwar auf den städtischen Flächen in der Grube durchgeführt und über eine Grunddienstbarkeit gesichert werden aber keine konkrete Festsetzung im Plan erfolgen. Da die Forderung des Rhein-Sieg-Kreises der Absicht der Stadt nicht widerspricht, werden die entsprechenden Flächen zur Verdeutlichung zeichnerisch und auch schriftlich festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Münster (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung und dem Beschluss des UPV vom 06.05.08 (DS-Nr. 08/0116) und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 11.06.2008 (DS-Nr. 08/0116) verwiesen.

**Zu 3. Satzungsbeschluss:**

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan Nr.: 408/1 (Teil A und Teil B) „Gewerbegebiet Menden-Süd“ als Satzung zu beschließen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 285.540,50 € (2008 bis 2010).

Die für dieses Jahr veranschlagte Summe von 95.180,17 €

steht im  Verw. Haushalt  Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle 1200.6105.7 „Übernahme von Ausgleichsmaßnahmen“ zur Verfügung. Auf Grundlage des Ratsbeschlusses vom 17.09.2008 (DS-Nr. 08/0237) sind Mittel für die nächsten beiden Jahre entsprechend angemeldet.

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 €.