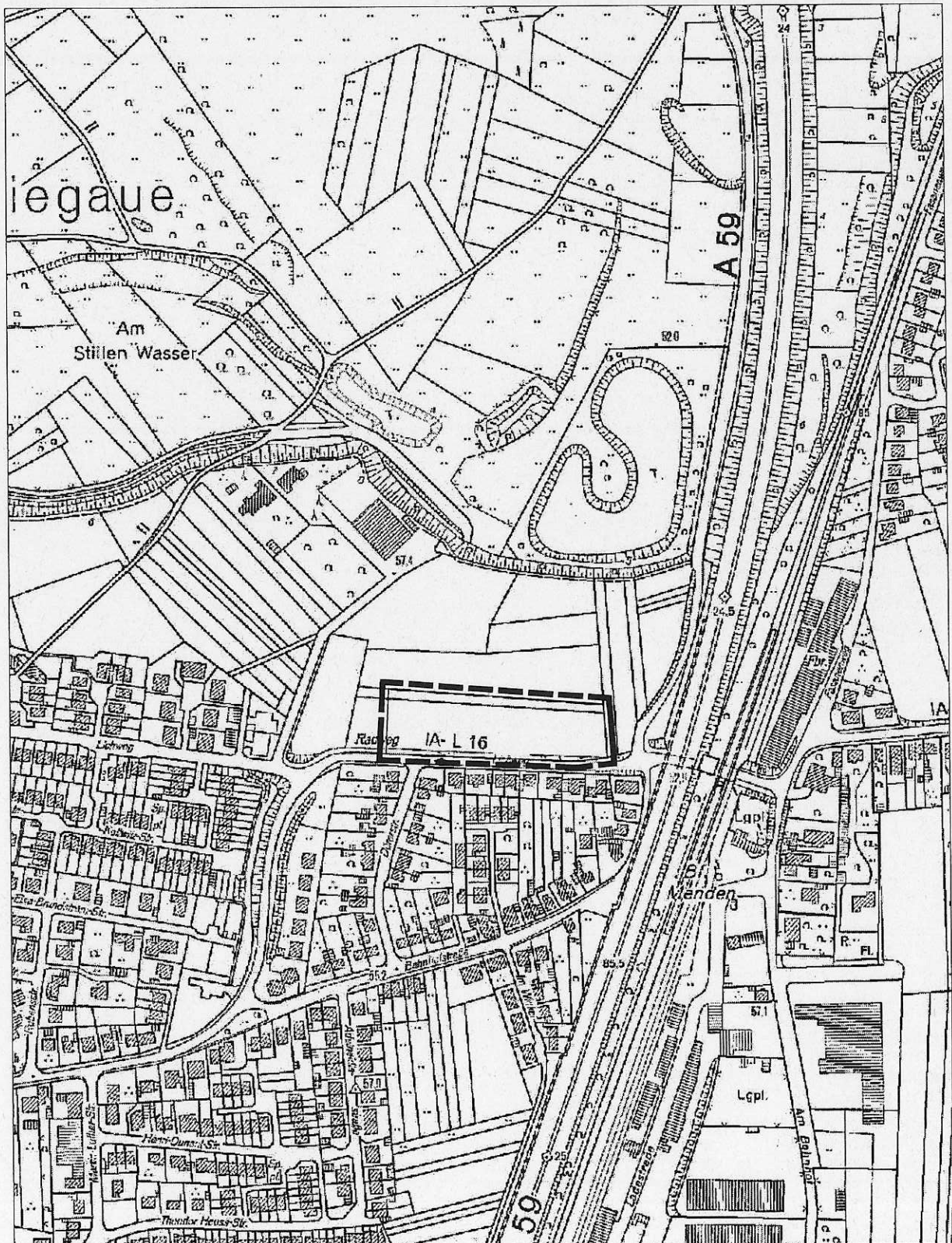


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 306 "Johann - Quadt - Straße"

Stadt Sankt Augustin

Abgrenzung Geltungsbereich



Maßstab 1: 5000

Telefon:
e-Mail:

Hr. Schuhmacher, Bürgermeister
Markt 1, Rathaus der Stadt Skt. Augustin

53757 Sankt Augustin



**1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 306 „Johann-Quadt-Straße**

den 10.7.2010

Sehr geehrter Hr. Bürgermeister,

als einer der betroffenen Grundstückseigentümer wende ich mich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an Sie. Folgend äußere ich mich über die Art des Vorgehens bei der Änderung des Flächennutzungsplans und nehme zur Änderung des Flächennutzungsplanes Stellung.

Ich wurde im Juli letzten Jahres von dem Projektentwickler Hr. Adolphs von AHA Projekte angesprochen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin eine Fläche im Bereich Johann-Quadt Str./Auf dem hohen Ufer für eine vorhabenbezogene Entwicklung ausweist, an dem er als Projektentwickler Interesse hätte. Desweiteren kontaktierte mich der Ortsvorsteher der Gemeinde Meindorf, Hr. Schäfer, und erläuterte die Notwendigkeit der Gemeinde für einen neuen Kindergarten und Nahversorgung als Grund für den Flächennutzungsplan. Im Übrigen sei volle Unterstützung aller politischen Parteien, Gremien und Behörden zu erwarten und sicher.

Hr. Schäfer legte mir und den anderen Eigentümer in den folgenden Wochen immer wieder die Dienste der K&K Projektentwicklung nahe. Da ich nach Gesprächen mit K&K sowie Adolphs den Eindruck hatte, dass nicht mit offenen Karten gespielt wurde, wendete ich mich auch an das Architekturbüro Schiefke, deren Pläne in allen Gesprächen Verwendung fanden. Nach einem Telefonat mit Hr. Gless, der mir versicherte, dass seitens der Stadt keine Präferenz für den Einen oder Anderen Projektentwickler bestehen würde, entschieden der andere Grundstückseigentümer, und ich uns für Hr. Schiefke als den aus unserer Sicht erfahrensten und seriösesten. Am 9. 11. 2010 schlossen wir einen Grundstückskaufvertrag mit Optionsvorbehalt. Wir waren noch alle davon überzeugt, dass nach dem Eindruck der Rückmeldungen aus den Gesprächen von Hr. Schiefke und Hr. Schäfer mit den Behörden und der Politik das Ganze nur noch Formsache wäre.

Irritiert erfuhr ich einige Zeit später, dass Hr. Schäfer mit Hr. Heidemeier vom Liegenschaftsamt bei Fr. Hochheuser, Eigentümerin von Grundstücken, die in dem nun geänderten Flächennutzungsplan liegen, auftraten und erklärten, dass es beschlossene Sache sei, auf dem Areal die vorbezeichnete und vorhabenbezogene Bebauung durchzuführen. Beide Herren schlugen einen Verkauf an den Entwickler Fa. K&K vor. Alle Versuche und Vorschläge des Projektentwicklers Schiefke auf dem ursprünglichen ausgewiesenen Areal wurden anscheinend ignoriert bzw. unterlaufen. Mit dem Beschluss des Stadtrates zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 28.4. 2010 findet das jetzt wie bekannt seinen vorläufigen Status.

Soweit zur Vorgeschichte, die für mich schwer nachzuvollziehen ist und die Sie kennen sollten.

Für die jetzige Situation auf Basis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich nun aus meiner Sicht folgendes:

1. Eine Zerstückelung des Areals mit einer Lücke zur Siedlung Am Lichtweg/Auf dem hohen Ufer hin.
2. Die Erschließungssituation des nun ausgewiesenen Areals wird erschwert.
3. Der landwirtschaftlichen Nutzung der verbleibenden Restfläche wird unwirtschaftlich

Dies wurde von dem verantwortlichen Referat und dem Rat wohl auch so gesehen, da eine Verschiebung des in der Änderung ausgewiesenen Gebietes nach Westen zur Straße „Auf dem Hohen Ufer“ angestrebt wurde. So kam es unter Vermittlung von Fr. Scharnach zu einem Sondierungsgespräch mit mir, der und der Fa. K&K GmbH am 21.5.2010 im Liegenschaftsamt. Die Verhandlungen mit dem Entwickler K&K waren nicht erfolgreich, obwohl seitens der Fam. Kuhl und mir auf die Forderung nach Verkauf unserer kompletten Grundstücke verzichtet wurde und wir preislich zu deutlichen Zugeständnissen bereit waren. Damit wurde die Chance eines Interessenausgleiches durch K&K vorerst vertan.

Abschließend rege ich die Verschiebung des Gebietes nach Westen bzw. eine Erweiterung nach Westen bis zur Strasse „Auf dem hohen Ufer“ aus den vorgenannten Gründen an.

Ich hoffe, mit meinen Ausführungen Anregung zur weiteren Fortführung des Verfahrens im Sinne der Planungen der Stadt Sankt Augustin und des allgemeinen Interessenausgleiches gegeben zu haben.

mit freundlichen Grüßen





Von: ""
An: <gabi.scharmach@sankt-augustin.de>
Datum: 15.7.2010 16:16
Betreff: Verbrauchermarkt in Sankt Augustin-Meindorf

Sehr geehrte Frau Scharmach,

ich wohne in der Johann-Quadt-Straße in Meindorf. Im April dieses Jahres habe ich an einer Informationsveranstaltung bezüglich der Errichtung eines Verbrauchermarktes teilgenommen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde den Zuhörern eine Skizze über die beabsichtigte Bebauung und die damit verbundenen Verkehrsführung vorgelegt. Verkehrstechnisch war die Anbindung des Areals auf Höhe der Dürerstraße vorgesehen. In Gesprächen mit ebenfalls unmittelbar betroffenen Anwohnern, haben diese die Auffassung vertreten, dass die Verkehrsanbindung zwischenzeitlich geändert sein.

Die Zufahrt soll auf Höhe meines Grundstückes verlegt worden sein.

Auf der Internetseite der Stadt sind Sie als Ansprechpartnerin benannt.

Ich bitte Sie hiermit um Mitteilung des aktuellen Sachstandes bezüglich geplantem Baubeginn und der Verkehrsanbindung.

Ich kann aus meiner Sicht nur darauf hinweisen, dass es bereits heute zur Rushhour sehr problematisch ist, so unmittelbar hinter der Unterführung von den Grundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum zu gelangen.

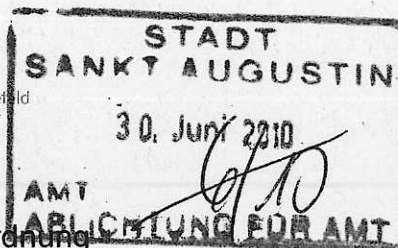
Die Anbindung des Verbrauchermarktes und des ebenfalls auf dem Gelände geplanten Kindergartens würde meiner Meinung nach diese Situation weiter verschärfen.

Mit freundlichen Grüßen



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53754 Sankt Augustin



Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon 02151 897-0
Fax 02151 897-505
poststelle@gd.nrw.de
Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 29. Juni 2010
Gesch.-Z.: 31.130/5077/2010

**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin;
Bebauungsplan Nr. 306 „Johann-Quadt-Straße“;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 21. Juni 2010, Zeichen 6/10-Scha.

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Stellungnahme liegt zu **Kap. 3.7** und zur **Tabelle Darstellung von Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern vor (Seite 19 des BP Nr. 306 sowie Seite 12, 1. Änd. FNP):

Da sich das Plangebiet in einem **Wasserschutzgebiet** befindet, dessen Böden mit Filter- und Puffereigenschaften der Schutzstufe 1¹ ausgestattet sind, kann der hier vorgestellten Bewertung 0 = *neutral / keine erheblichen Auswirkungen* nicht entsprochen werden. Auch der „gleichmäßige Bodenaufbau“ (Seite 16. Kap. 3.3, UB BP Nr. 306) lässt auf einen natürlich gewachsenen Boden schließen, der kleinräumig durch Leitungstrassen gestört ist.

Die Entfernung / Überbauung / Vernichtung von Böden mit günstigen Filter- und Pufferfunktionen gegen Schadstoffeintrag (schützenswert = Stufe 1) in einem Grundwasserschutzgebiet mit hoher Grundwasserverschmutzungsfährdung hat Auswirkungen auf den Bodenwasserkörper. Dies wirkt sich auch auf das Lokalklima aus, insbesondere, wenn der Boden als CO₂-Senke verschwindet. Dies sollte in der Tabelle für Wechselwirkungen berücksichtigt werden.

¹ **Auskunftssystem** der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD - ROM - mit der Karte der *Schutzwürdigen Böden*, 2. Ausgabe 2004. Hrsg.: Geologischer Dienst NRW. [ISBN 3-86029-709-0].

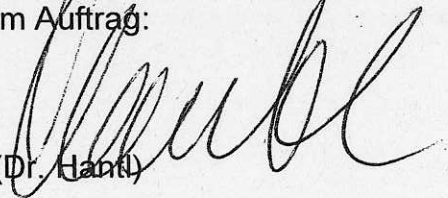
Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit

Die Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten ist hier niedrig bzw. ungünstig. So ist die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen hoch. Deshalb sind stoffliche Einträge zu vermeiden.

Siehe auch: Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (August 2007) des DWA – Verbandes für den **Nachweis der qualitativen Grundwasserverträglichkeit in Gewerbegebieten.**

Mit freundlichen Grüßen

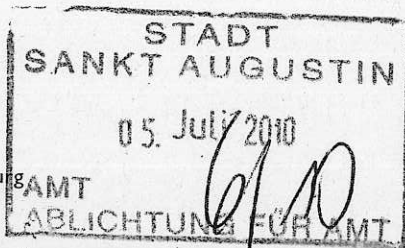
Im Auftrag:



(Dr. Handl)

**RSAG**

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH



RSAG mbH · 53719 Siegburg

Stadt Augustin
Stadtplanung und Bauordnung
Markt 1
53754 Sankt Augustin

Ansprechpartner:

Reinhold Trevisany

Geschäftsbereich:

Privatkunden

Tel. 02241 306 241

Fax 02241 306 345

teamrrh-mitte-ost@rsag.de

02.07.2010

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin;
Bebauungsplan Nr. 306 „Johann-Quadt-Straße“,
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Mitteilung vom 21.06.2010.

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr **- auch mit Dreiachser-Großraumwagen -** gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 Metern

Des weiteren können drei Wendehämmer Ihrer Auswahl für **Dreiaxser-Müllgroßraumfahrzeuge** benutzt werden (siehe Beiblatt).

Sollte den Vorschriften der UVV der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ange-

Amtsgericht
Siegburg · HRB 1799
Geschäftsführung
Ludgera Decking
Vorsitz Aufsichtsrat
Sebastian Schuster

Unternehmenssitz
Pleiser Hecke 4
53721 Siegburg
Tel. 02241 306 0
Fax 02241 306 101
info@rsag.de
www.rsag.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
Konto 001 002 500 · BLZ 370 502 99
Steuernummer 220/5769/0484



Gesellschaften:

ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH

ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH

KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG



legt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippen).

Nach eingehender Sichtung der Unterlagen möchten wir folgende Stellungnahme abgeben. Die Baumaßnahme an der „Johann-Quadt-Straße“ (Kita, Einzelhandel) berührt die Abfallentsorgung nicht. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt voraussichtlich an der „Johann-Quadt-Straße“.

Sollte sich diesbezüglich etwas ändern so sind wir gerne bereit vor Fertigstellung der Bebauung, eine Probefahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug durchzuführen.

Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

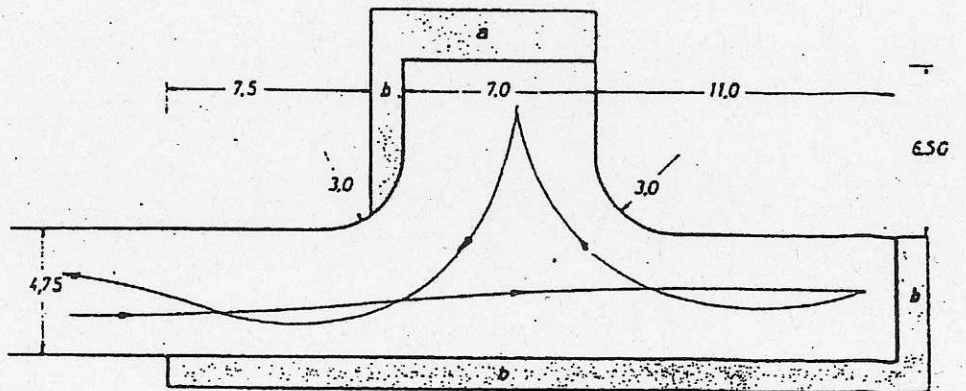
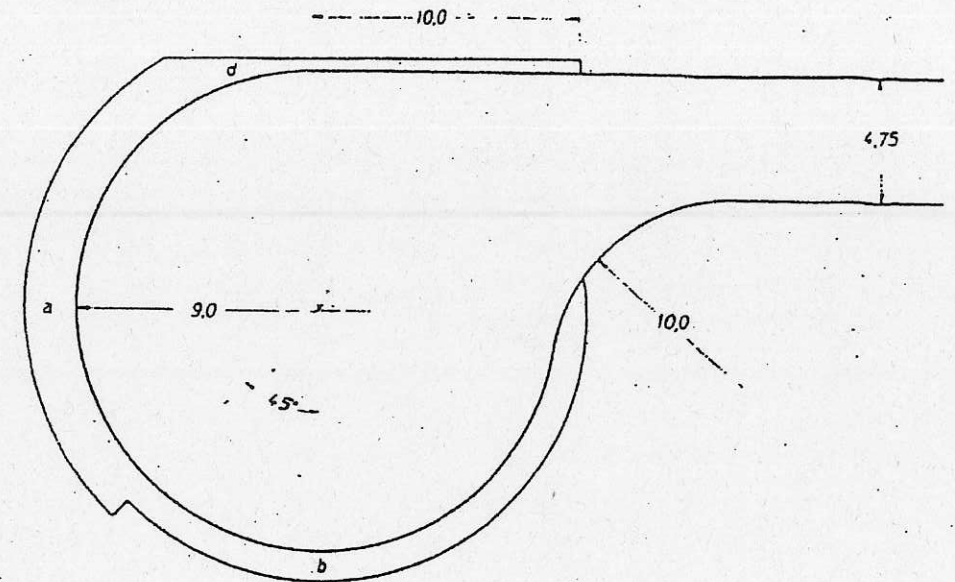
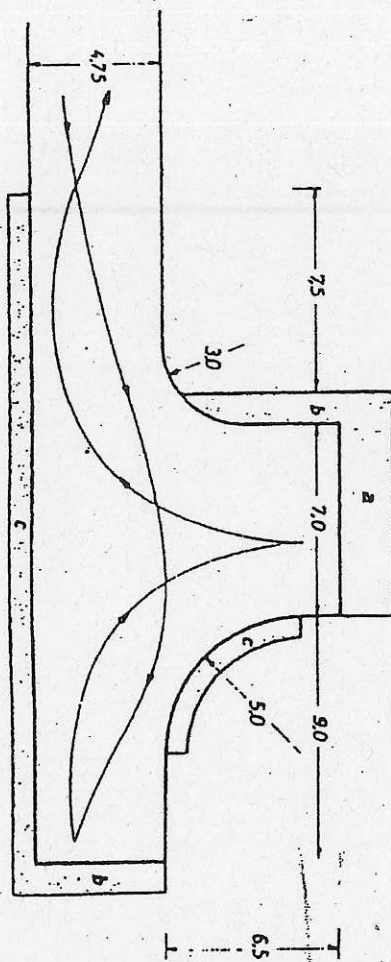
ppa.

Michael Dahm

i. A.

Reinhold Trevisany

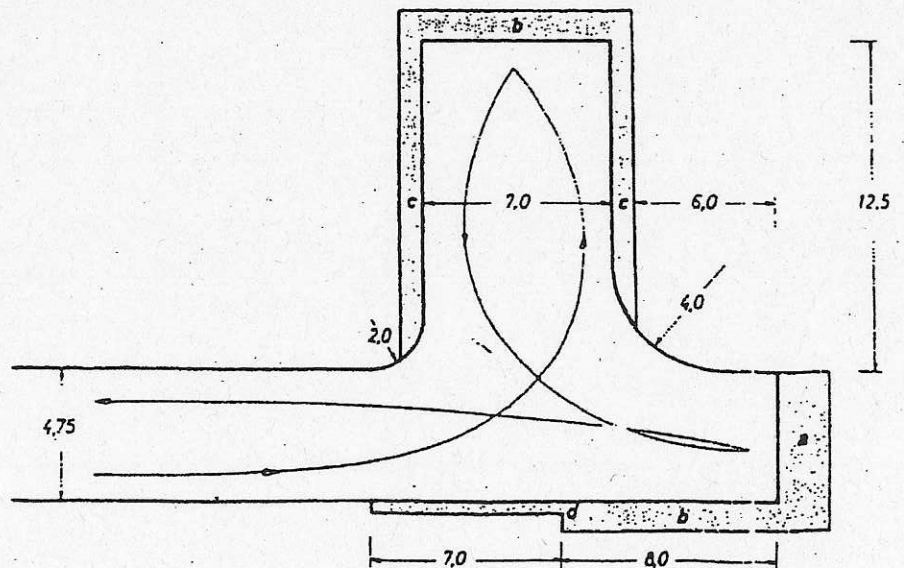
Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)



Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für Fahrzeug-Überhänge:

- a = 2,0 m (Fahrzeugheck)
- b = 1,2 m (Fahrzeugfront)
- c = 0,8 m (vorn links/rechts)
- d = 0,4 m (seitlich links/rechts)



Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung
- **Frau Scharmach**

53754 Sankt Augustin



Kreisstelle

- ☐ Rhein-Erft-Kreis
☐ Rhein-Kreis-Neuss
☒ Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeicher:

Auskunft erteilt Herr Schockemöhle
Durchwahl 0221- 53 40-101
Fax 199

vom
BPlan Sankt Augustin Nr. 306 05.07.2010.doc
Köln 05.07.2010

AZ.: 25.20.40-SU

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin**
- 2. Bebauungsplan Nr. 306 „Johann-Quadt-Straße“**

Sehr geehrte Frau Scharmach,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei den Planungen und den späteren Durchführungen sollte rechtzeitig mit den Bewirtschaftern Kontakt aufgenommen werden, damit diese ihre Bewirtschaftungsabläufe anpassen können.

Mit freundlichen Grüßen

Schockemöhle