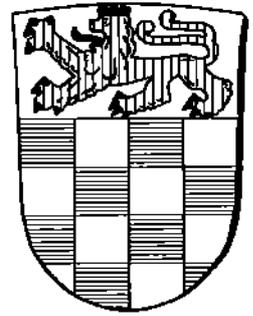


STADT SANKT AUGUSTIN

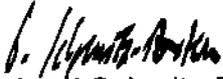


Sehr geehrte Damen und Herren,

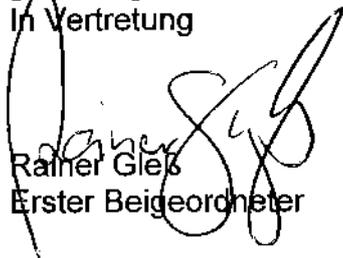
ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigefügt.

Sankt Augustin, den 24.02.2012

Mit freundlichen Grüßen


Gerhard Schmitz-Porten
1. stellvertretender Vorsitzender

ges. Bürgermeister
In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

13. Sitzung des Zentrumsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort Kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 13.03.2012	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/> nicht- öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2012**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3** **Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 23.02.2012 gefassten Beschlüsse**
Seite: 4 Berichterstatter: Dez. IV
- 4** 12/0016 **Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum";**
1. Beschluss über vorgebrachte Anregungen;
2. Satzungsbeschluss
Berichterstatter: Dez. IV
(siehe Unterlagen zur Sitzung am 23.02.2012)
- 5** 12/0007/1 **Bebauungsplan Nr. 113 'Haus Heidefeld';**
1. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Aufteilung in die Bereiche A und B;
2. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Teilbereich B, Auslegung
Seite: 5 Berichterstatter: Dez. IV
- 6** 12/0052 **Bebauungsplan Nr. 107/4 "Sonnenweg";**
1. Änderung der Planbezeichnung;
2. Festlegung der Planungsziele
Seite: 22 Berichterstatter: Dez. IV
- 7** 12/0053 **Bebauungsplan Nr. 117 "Rathausallee";**
1. Aufstellungsbeschluss;
2. Planungsziele
Seite: 25 Berichterstatter: Dez. IV
- 8** **Anfragen und Mitteilungen**
- 8.1 Anfragen
- 8.2 Mitteilungen

Nicht öffentlicher Teil

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender

- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 23.02.2012**
Berichterstatter: Vorsitzender

- 3** 12/0025 **Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum";
Vorstellung der Inhalte des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.107 "Zentrum"**
Berichterstatter: Dez. IV
(siehe Unterlagen zur Sitzung am 23.02.2012)

- 4** 12/0021 **Baufelder MK 1 + MK 2; Entwurf des Kaufvertrages**
Berichterstatter: Dez. IV
(siehe Unterlagen zur Sitzung am 01.02.2012)

- 5** 12/0010 **Baufeld MK 5; Entwurf des Kaufvertrages**
Berichterstatter: Dez. IV
(siehe Unterlagen zur Sitzung am 01.02.2012)

- 6** **Anfragen und Mitteilungen**
 - 6.1 Anfragen
 - 6.2 Mitteilungen

**Bericht über die Beschlussausführung
des Zentrumsausschusses**

Sitzung vom 23.02.2012

Öffentlicher Teil

12/0043 Konzept für den ruhenden Verkehr im gesamten Gebiet des Masterplan Urbane Mitte

Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion

Es wird beschlussgemäß verfahren.

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 27.02.2012

Drucksache Nr.: 12/0007/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	13.03.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 113 'Haus Heidefeld'; 1. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Aufteilung in die Bereiche A und B; 2. Bebauungsplan Nr.113, 3. Änderung, Teilbereich B, Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.113 „Haus Heidefeld“, in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, für den Bereich südlich der Granthamallee und westlich der Rathausallee, für den der Rat am 05.10.2011 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, wird in die Teilbereiche A und B aufgeteilt;
2. Der vorliegende Entwurf für den Teilbereich B, südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage (Baufeld MK 5), wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter geführt und gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
Dabei wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, weil davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Geltungsbereichsplan für die Teilbereiche A und B ist als Anlage beigefügt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Haus Heidefeld“ ist wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West. Er bildete u.a. die Grundlage für Errichtung der Hochschule Bonn-Rhein/Sieg. Für die südlich der Hochschule liegenden Grundstücke hat der Bebauungsplan bisher zur Ergänzung des Zentrums weitere Kerngebietsnutzungen

festgesetzt. Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans, die der Rat in seiner Sitzung am 05.10.2011 beschlossen hat, sollen diese Flächen in Mischgebiete umgewandelt und die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ausgeschlossen werden. Dies ist auch weiterhin erklärtes Ziel der Stadt.

Zwischenzeitlich liegt nun der Stadt das Angebot eines Investors vor, auf dem Grundstück, das sich unmittelbar östlich an den Sportplatz anschließt, mehrere Studentenwohnheime zu bauen. Die Verwaltung hat gemeinsam mit dem Entwicklungsträger die Unterlagen des Investors geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, das Vorhaben, das in der Sitzung vom Investor ausführlich vorgestellt werden wird, zu unterstützen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans Nr.113 notwendig, der für das Baufeld MK 5 zurzeit noch eine Kerngebietsnutzung festsetzt.

Da der Investor an einer zügigen Umsetzung seines Vorhabens interessiert ist, schlägt die Verwaltung vor, das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.113 aufzuteilen und den Teilbereich B als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter zu betreiben.

Der Entwurf für den Teilbereich B behält sowohl die bestehenden Baugrenzen wie auch die Zahl der zulässigen Geschosse bei und ändert lediglich die Kerngebietsnutzung um in die Festsetzung SO (Hochschule) Studentenwohnheime. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung der Gebäude ausschließlich für Studentenwohnungen und sonstige hochschulische Zwecke zulässig ist.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Teilbereich B die Darstellung einer gemischten Baufläche. Da die beabsichtigte Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Verwaltung hat jetzt der Vorlage des Zentrumsausschusses das noch fehlende Lärmgutachten beigelegt, die darin formulierten wesentlichen Aussagen in die Begründung integriert. Eine rechtliche Überprüfung der Aussagen ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Bebauung nach sachgerechter Abwägung zwischen den Belangen des Sportbetriebs und den Belangen des studentischen Wohnens unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zulässig ist. Weiterhin ist eine Trasse für Leitungsrechte zur Erschließung des Sportlerheims in die Plandarstellung übernommen worden.

Die Verwaltung schlägt nun aus Gründen der Rechtssicherheit vor, die Auslegung des Entwurfs in der jetzt ergänzt vorliegenden Form erneut zu beschließen.

In Vertretung



Marcus Lübken
Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

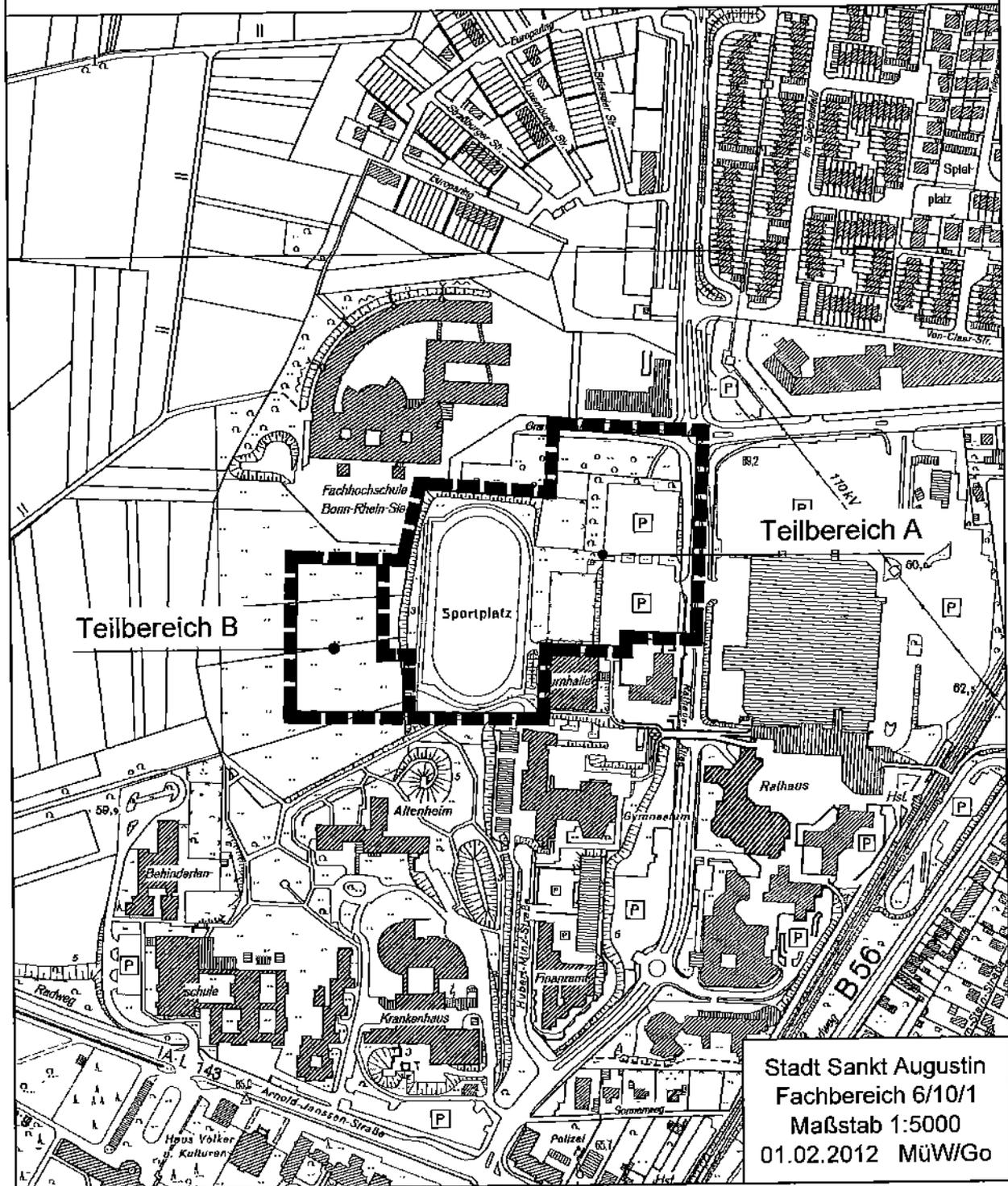
Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf _____ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan _____ zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

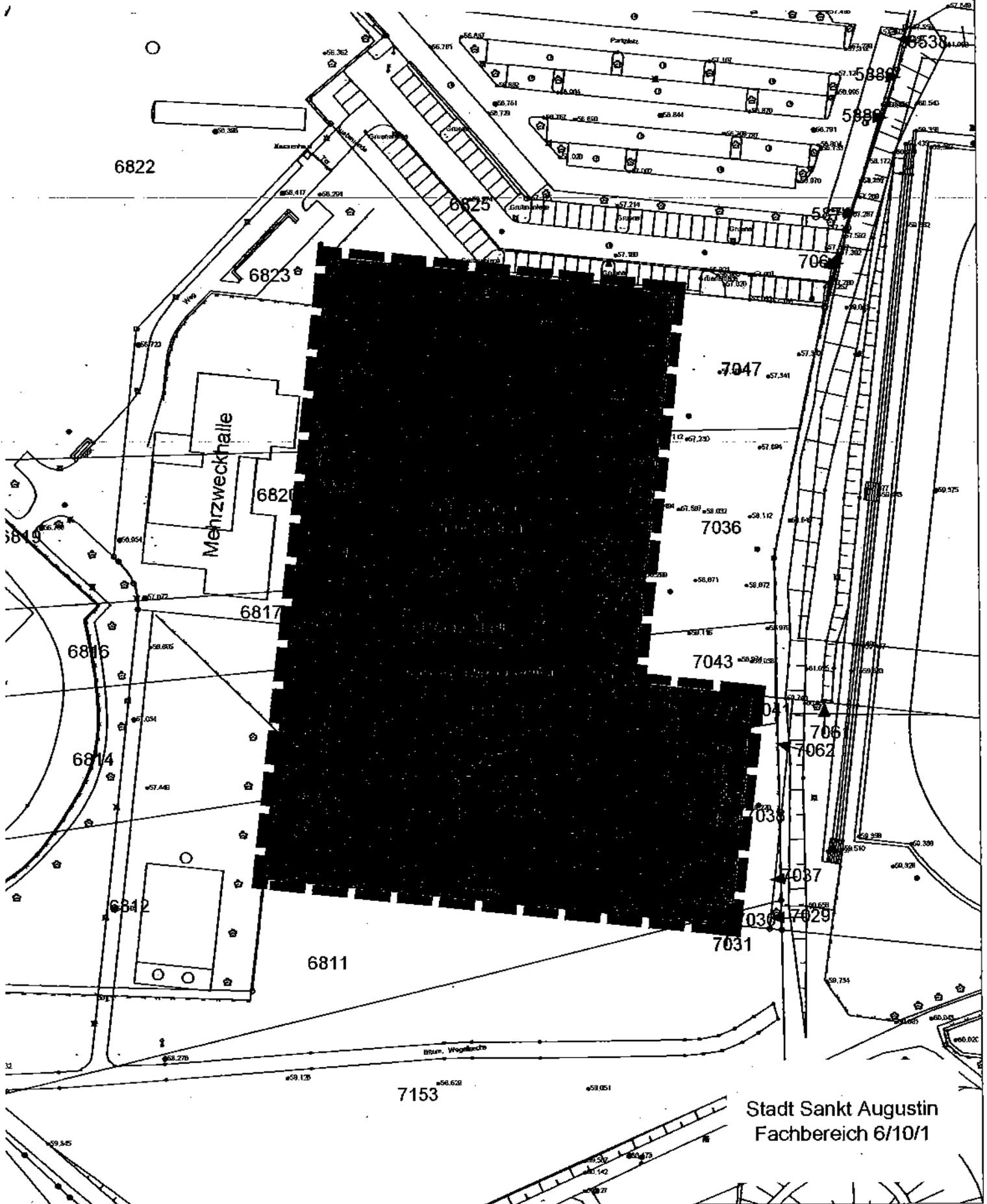
Zur Finanzierung wurden bereits _____ € veranschlagt; insgesamt sind _____ € bereit zu stellen. Davon entfallen _____ € auf das laufende Haushaltsjahr.

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 113 3. ÄNDERUNG
"HAUS HEIDEFELD"



Bebauungsplan Nr. 113 "Haus Heidefeld"

3. Änderung Teilbereich B



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Auf der Grundlage des § 11 BauNVO sind im Sondergebiet Hochschule allgemein zulässig :

- ausschließlich die Errichtung von Studentenwohnheimen
- PKW-Stellplätze auch in überdachten Parkdecks

2. Auf der Grundlage des § 11 BauNVO sind im Sondergebiet Hochschule ausnahmsweise zulässig :

- Hochschulaffine Nutzungen für den studentischen Bedarf, soweit die dafür genutzten Flächen weniger als 10% der Gesamtnutzfläche innerhalb des Sondergebietes ausmachen.

B Hinweise

Schallschutz

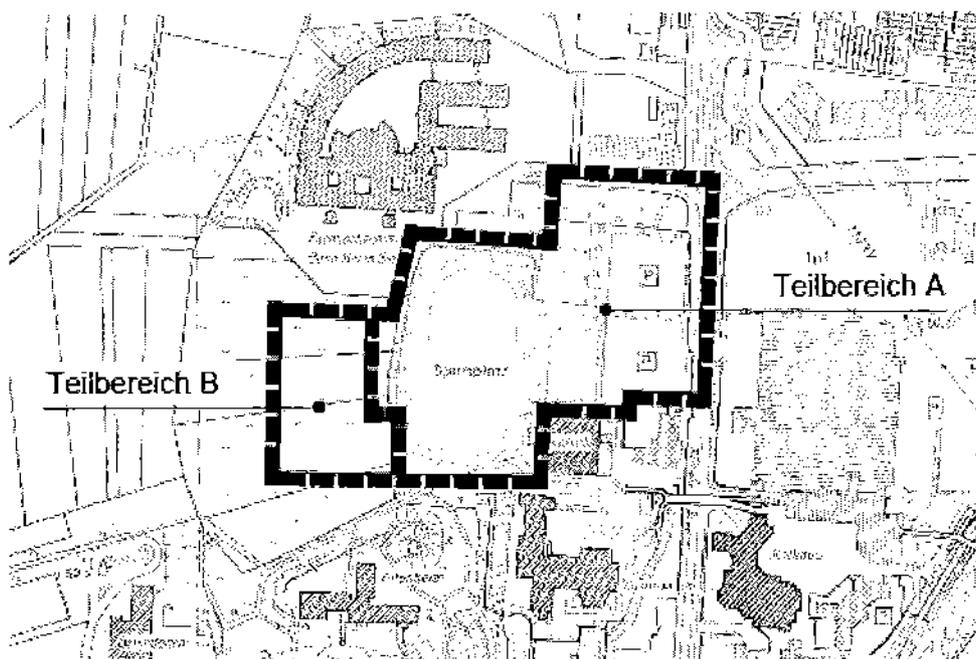
Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft einer Sportanlage. Die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung muss durch ein entsprechendes Lärmgutachten nachgewiesen werden.

Artenschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss noch vor Erteilung der Baugenehmigung eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden, die die Unbedenklichkeit einer Bebauung bescheinigt.

Begründung
3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 113
„Haus Heidefeld“

Teilbereich B



1. Anlass der Planung, Planungsziele, Erforderlichkeit

Mit der weiter wachsenden Studentenzahl der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg sind auch der Bedarf und die Nachfrage nach Studentenwohnungen gestiegen. Die Stadt Sankt Augustin hält insbesondere Grundstücksbereiche innerhalb der Entwicklungsmaßnahme „Zentrum-West“ im unmittelbaren Umfeld der Hochschule für diese Nutzung besonders geeignet.

Zwischenzeitlich liegt nun der Stadt das Angebot eines Investors vor, auf dem Grundstück, das sich unmittelbar östlich an den Sportplatz anschließt, mehrere Studentenwohnheime zu bauen. Die Stadt hat die Unterlagen geprüft und entschieden, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Da der Investor an einer zügigen Umsetzung seines Vorhabens interessiert ist, beabsichtigt die Stadt, das bereits begonnene Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 113 aufzuteilen und den Teilbereich B als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB weiter zu führen. Auf den Verzicht einer Umweltprüfung wird entsprechend hingewiesen. Der Entwurf für diesen Teilbereich behält sowohl die bestehenden Baugrenzen wie auch die Zahl der zulässigen Geschosse bei und ändert nur die Kerngebietsnutzung um in ein „Sondergebiet Studentenwohnheime“. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Nutzung der Gebäude ausschließlich für Studentenwohnungen zulässig ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1 und umfasst den Bereich südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage.

3. Angaben zum Bestand

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 „Haus Heidefeld“, der als ein wesentliches Teilstück der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West anzusehen ist, ist seit dem 03.11.2003 rechtswirksam. Der derzeitige Plan weist für den hier zur Änderung vorgesehenen Teilbereich B südlich der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg, zwischen alter und neuer Sportanlage (Baufeld MK 5) eine Kerngebietsnutzung aus mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 und einer maximal 3-geschossigen Bauweise. Im Rahmen der Änderung sollen diese städtebaulichen Kennzahlen bestehen bleiben.

4. Inhalt des Flächennutzungsplans/ sonstige Fachplanungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin enthält für den Teilbereich B der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113 die Darstellung einer gemischten Baufläche. Da die beabsichtigte Änderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs.2 Nr.2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Planbereich ist Bestandteil der Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Meindorf. Andere überörtliche Planungen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten, sind nicht bekannt.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Erschließung/ruhender Verkehr

Im Bereich der Kreuzung Rathausallee/Südstraße befindet sich die leistungsstärkste Möglichkeit, das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden. Deshalb werden neben dem Verkehrsaufkommen der Hochschule auch die übrigen Bauflächen und die Sportanlage vorrangig über die Granthamallee und den Kreisverkehr der Rathausallee erschlossen.

Eine zweite Anbindung an die Rathausallee sieht der Bebauungsplan derzeit nördlich der Post vor.

Da die Rathausallee an dieser Stelle jedoch keinen vollwertigen Kreuzungsausbau zulässt, kann diese Anbindung nur eine untergeordnete Funktion übernehmen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Sankt Augustin hat im Umfeld der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg vorsorglich schon immer Flächen für die Möglichkeit der Erweiterung der Hochschule frei gehalten. Dies kommt jetzt auch der Absicht des Investors zu Gute, der im Bereich der Änderung plant, ausschließlich Gebäude für studentisches Wohnen zu errichten. Um diese Nutzung sicher zu stellen, ist vorgesehen, das Sondergebiet Hochschule auf die Flächen des Änderungsbereich auszudehnen und um die Festsetzung „Studentenwohnheime“ zu ergänzen. Die maximal 3-geschossige Bauweise, die GFZ von 1,8 und die GRZ von 0,8 sollen erhalten bleiben. Um den ruhenden Verkehr in geordneter Weise unterbringen zu können, soll die Errichtung einer nach Möglichkeit auch überdachten Parkierungsanlage ermöglicht werden. Als Standort dieses Parkdecks sollte jedoch der südöstliche Grundstücksbereich gewählt werden, um die Verkehrsströme frühzeitig abzuleiten und nicht weiteren Lärm und Abgase tiefer in das Gebiet zu führen.

5.3 Versickerung nach § 51 a Landeswassergesetz

Für den gesamten Bereich der Entwicklungsmaßnahme Zentrum-West hat die Stadt ein Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung durch ein Fachbüro erarbeiten lassen. In diesem Gutachten wurden die vorhandenen Bodenverhältnisse untersucht und Empfehlungen für die Behandlung von Niederschlagswasser gegeben.

6. Lärmsituation

Westlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich eine Sportanlage Typ C. Für das Sondergebiet Hochschule, das jetzt hier durch ein Sondergebiet Hochschule / Studentenwohnheime erweitert wird, kann in Anlehnung an die 18.BImSchV, die für Sondergebiete keine Immissionsrichtwerte benennt, gem. gutachterlicher Einschätzung ein Schutzanspruch zwischen WA und MK als sachgerecht angenommen werden.

Die hier beabsichtige Nutzung ausschließlich für studentisches Wohnen und die Notwendigkeit, die Gebäude auf dem Grundstück sinnvoller Weise nur in der vorgesehen Anordnung zu errichten, rechtfertigen auch in Bezug zur Nutzung des Sportplatzes ein gegenseitiges Gebot der Rücksichtnahme. Bei sachgerechter Abwägung führt dies dazu, dass die wenigen Bereiche, die in extremen Situationen von erhöhten Lärmwerten betroffen sein könnten zu akzeptieren sind. Die geplante Bebauung ist damit realisierbar und beide Nutzungen können uneingeschränkt nebeneinander bestehen bleiben.

7. Umwelt, Klima, Artenschutz

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, da davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Da für den Bereich der Änderung bereits Baurechte bestehen, die in ihren Abmessungen nicht verändert werden, sind derzeit auch keine veränderten Auswirkungen auf Klima- und Artenschutz erkennbar. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss jedoch noch vor Erteilung der Baugenehmigung eine Artenschutzprüfung vorgenommen werden.

8. Kosten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist Bestandteil der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West. Insofern ist die Ermittlung aller Kosten für Grunderwerb, Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in die gemäß § 171 VGB erstellte „Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme Sankt Augustin Zentrum-West“ eingeflossen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu gewährleisten. Ein Kaufvertrag für das gesamte Grundstück liegt im Entwurf bereits vor.

Sankt Augustin, den 14.03.2012



KRAMER Schalltechnik GmbH

Beratung Gutachten Informations-Technologie

*Schalltechnische Untersuchungen zu
Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm*

*Benannte Messstelle
nach § 26 BImSchG*



Dipl.-Ing. Manfred Hoppekausen

*Von der Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für
Lärmschutz (Verkehrs-, Gewerbe-,
Sport- und Freizeitlärm)*

Schalltechnische Untersuchung zur Sportgeräuschsituation im Bereich von 4 geplanten Wohnappartementgebäuden in Sankt Augustin Zentrum-West (Baufeld MK 5)

Erste Berechnungsergebnisse

Bericht Nr. 12 03 002/01
vom 19. Januar 2012

KRAMER Schalltechnik GmbH
Siegburger Straße 39
Eingang D

D-53757 Sankt Augustin

Amtsgericht Siegburg HRB 3289
Ust.Id. Nr. DE 123374665

Geschäftsführer Jörn Latz,
Darius Styra, Ralf Tölke

Telefon +49 2241 25773-0
Telefax +49 2241 25773-29

E-Mail Info@kramer-schalltechnik.de
Internet www.kramer-schalltechnik.de

Sankt Augustin West FH MK4
Wohnappartements Sportlärm
12 03 00202 hep G.doc

Erste Berechnungsergebnisse

1 Grundlagen

Auf der Basis des schalltechnischen Gutachtens
Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Sportanlage im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Sankt Augustin Zentrum-West“ (KRAMER Schalltechnik GmbH, Gutachtennummer 02 03 009/01 vom 06.09.2002
wird die Sportgeräuschsituation im Bereich von 4 geplanten Wohnappartmentgebäuden in Sankt Augustin Zentrum-West (Baufeld MK 5) ermittelt.

Die folgenden Bilder zeigen Einzelheiten zur Lage der geplanten Baumaßnahme.

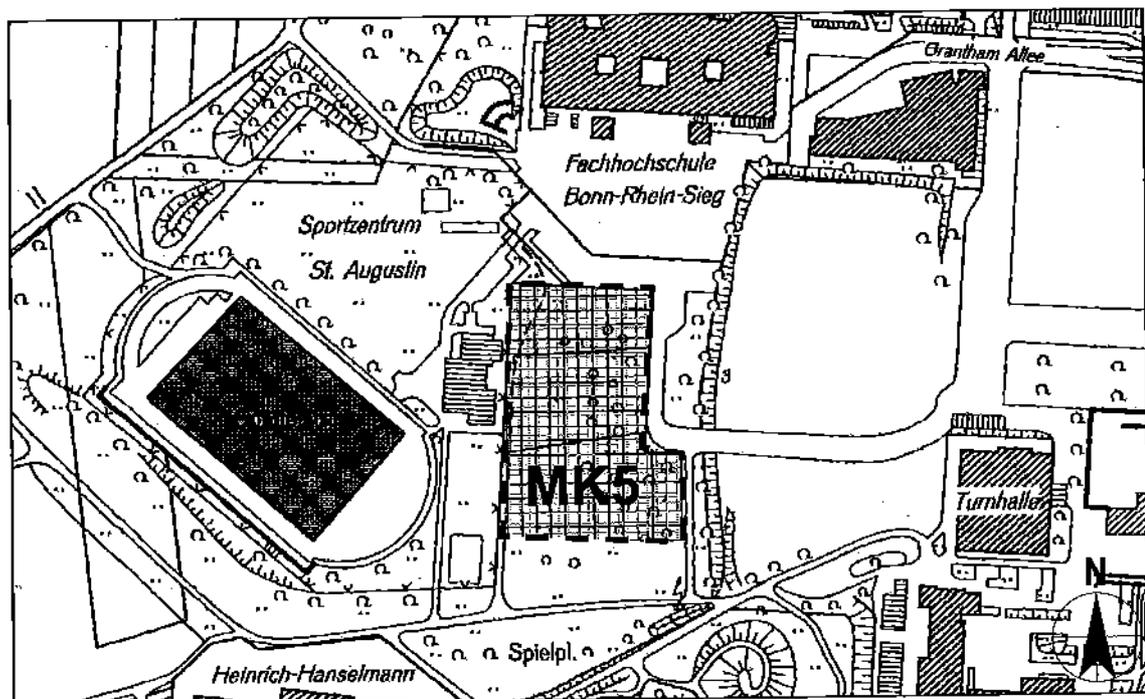


Bild 1.1: Übersichtsplan (Bestand), BV im MK 5 markiert, Maßstab 1:3.500

Tabelle 2.1: Immissionsrichtwerte nach 18.BImSchV für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (mögliche Einstufungen des Bauvorhabens siehe gelbe Kennzeichnung)

Gebietsausweisung bzw.-Nutzung	Immissionsrichtwerte Sportlärm in dB(A)		
	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Gewerbegebiete (GE)	65	60	50
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (MK, MD, MI)	60	55	45
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (WA, WS)	55	50	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	45	35

Diese Richtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht um mehr als 30 dB am Tage und 20 dB zur Nachtzeit überschritten werden.

Für **seltene Ereignisse** (höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres) können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zugelassen werden, die bei Geräuschimmissionen außerhalb von Gebäuden um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls aber über die folgenden Höchstwerte hinaus gehen:

Tabelle 2.2: Höchstwerte der Immissionsrichtwerte Sportlärm für seltene Ereignisse nach 18. BImSchV, (IO's außerhalb von Gebäuden)

Gebietsausweisung bzw. Nutzung	Höchstwerte der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse Sportlärm in dB(A)		
	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Alle Gebiete	70	65	55

Diese Richtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht um mehr als 20 dB am Tage und 10 dB zur Nachtzeit überschritten werden.

Tabelle 2.3: Beurteilungszeiträume nach 18. BImSchV

Beurteilungszeitraum	Nutzungstag	Nutzungszeit
1. Tag außerhalb der Ruhezeiten	an Werktagen (12 h)	08.00 - 20.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen (9 h)	09.00 - 13.00 Uhr und 15.00 - 20.00 Uhr
2. Tag innerhalb der Ruhezeiten	an Werktagen (je 2 h)	06.00 - 08.00 Uhr
		20.00 - 22.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen (je 2 h)	07.00 - 09.00 Uhr
		13.00 - 15.00 Uhr 20.00 - 22.00 Uhr
3. Nacht	an Werktagen (lauteste Nachtstunde)	22.00 - 06.00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen (laut. Nachtstd.)	22.00 - 07.00 Uhr

3 Beurteilungspegel und Immissionsrichtwertvergleich

Die Berechnung nach 18. BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung ergibt auf der Basis des für die Sportanlage vorliegenden Schallgutachtens Nr. 02 03 009/01 vom 06.09.2002 am maßgeblichen Immissionsort des geplanten Bauvorhabens die in Tabellen 4 dargestellten Beurteilungspegel. Dabei wird die hier „kritischste“ Nutzungszeit gemäß 18. BImSchV an Sonn- und Feiertagen in der Ruhezeit von 13.00 - 15.00 Uhr berücksichtigt. Wegen der für die Gebietsausweisung Sondergebiet nach 18. BImSchV nicht festliegenden Einstufung des Schutzanspruchs werden die Beurteilungspegel alternativ mit den Immissionsrichtwerten eines WA-Gebietes und eines MK-Gebietes verglichen.

Tabelle 3.1: Beurteilungspegel und Immissionsrichtwertvergleich

Immissionsort (IO)	Beurteilungspegel in der Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen in dB(A)		Immissionsrichtwert für Ruhezeiten in dB(A)	Überschreitung in dB
	Sommersaison	Wintersaison		
Gepantes Wohnapartment im MK5 nächstes Wohnraumfenster im 3. OG (Westseite)	52	52	50 (WA) alternativ 55 (MK)	2 Keine

Es wird ersichtlich, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes um 2 dB überschritten und die eines MK-Gebietes eingehalten werden. In anderen Beurteilungszeiträumen der 18. BImSchV wie beispielsweise werktags,

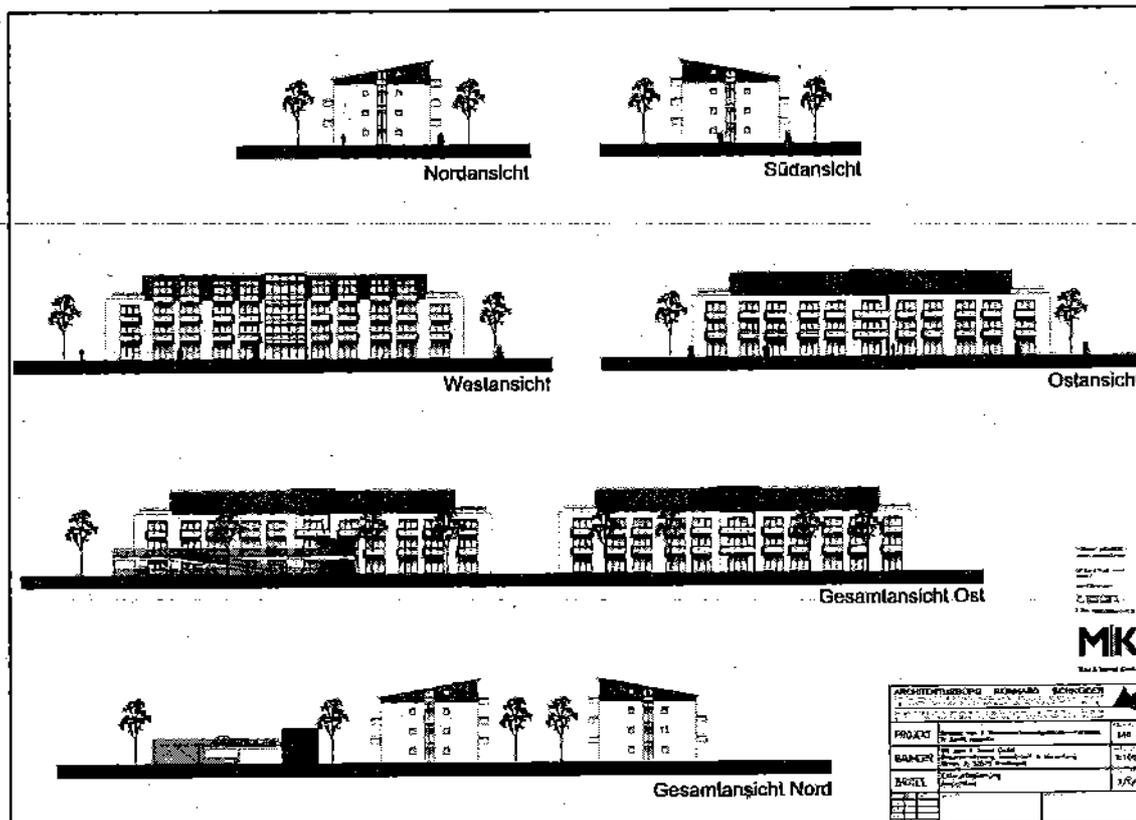


Bild 1.3: Ansichten, Entwurfsplanung, unmaßstäblich

2 Immissionsrichtwerte Sportlärm nach 18. BImSchV

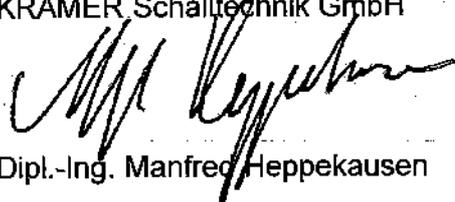
Entsprechend 18. BImSchV-Sportanlagenlärmschutzverordnung gelten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte, zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen und Beurteilungszeiträume. Der Schutzanspruch richtet sich nach der Gebietsausweisung, bzw. Gebietseinstufung.

Der Bereich des Baufeldes MK 5 mit den geplanten Wohnappartementgebäuden ist als Sondergebiet ausgewiesen. Die 18. BImSchV nennt für Sondergebiete keine Immissionsrichtwerte. Unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der Wohnappartementgebäude und der angrenzenden Nutzungen (Fachhochschule, Kerngebiete usw.) kann eine Einstufung des Schutzanspruchs zwischen WA-Gebiet und MK-Gebiet als sachgerecht angesehen werden.

sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten usw. (vgl. Tabelle 3) werden auch die Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eingehalten.

Angesichts der beabsichtigten Nutzung des Bauvorhabens und des angrenzenden Umfeldes kann eine Einstufung des Schutzanspruchs zwischen WA und MK das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein. Damit wäre das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisierbar. Es wird empfohlen diese Auslegung rechtlich prüfen zu lassen.

KRAMER Schalltechnik GmbH



Dipl.-Ing. Manfred Heppekaussen



STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 02.02.2012

Drucksache Nr.: 12/0052

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	13.03.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 107/4 "Sonnenweg"; 1. Änderung der Planbezeichnung; 2. Festlegung der Planungsziele

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der durch den Rat am 21.04.1998 aufgestellte Bebauungsplans Nr.107/4 „Sonnenweg“ erhält jetzt die Planbezeichnung „Klosterhöfe“
2. Der Bereich des Bebauungsplans Nr.107/4 „Klosterhöfe“ wird als Mischgebiet entwickelt. Vorwiegend sollen Dienstleistungseinrichtungen, besondere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnungen sowie weitere zentrumsergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Innerhalb des Bebauungsplans wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Der Geltungsbereichsplan ist als Anlage beigefügt.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat im Jahre 1998 (Drucksachennummer 98/75) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.107/4 „Sonnenweg“ beschlossen und die aus damaliger Sicht beabsichtigten Nutzungen formuliert.

Die Planbezeichnung „Sonnenweg“ soll jetzt durch die in der Öffentlichkeit bereits vielfach so zitierte Bezeichnung „Klosterhöfe“ ersetzt werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Ergebnisse des Masterplans Urbane Mitte sollen auch Planinhalte für den Bereich des Bebauungsplans Nr.107/4 im Sinne der Ziele der Masterplanung konsequent umgesetzt werden.

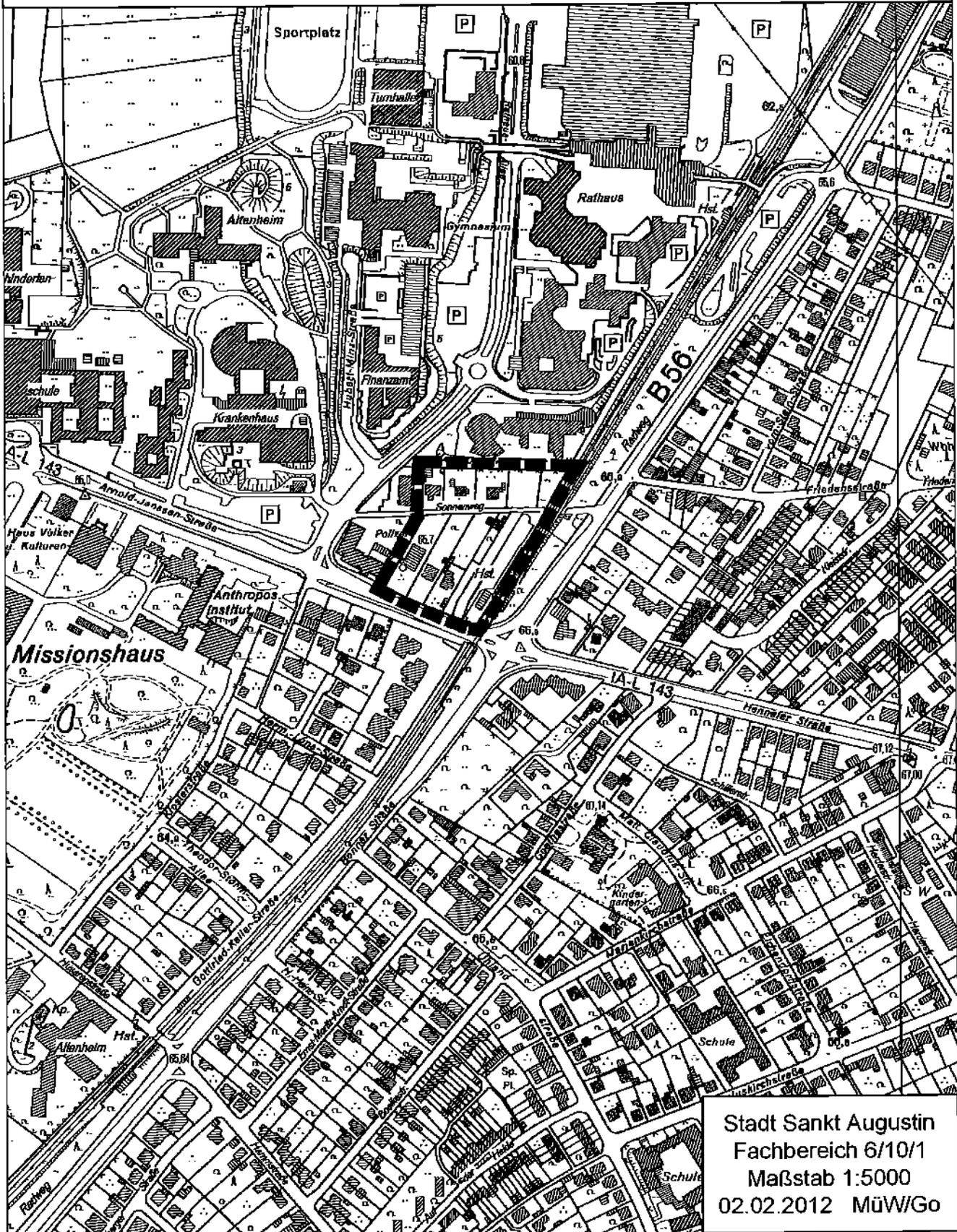
Für den Bereich, der als südliches Eingangstor zur Stadtmitte besondere Bedeutung hat, sollen mit erster Priorität die in der Masterplanung aufgeführten Dienstleistungseinrichtun-

gen untergebracht werden, die durch Wohnnutzungen in den lärmabgewandten Bereichen ergänzt werden kann. Während der kleinteilige Einzelhandel, der zusätzlich auch flächenmäßig eingeschränkt werden könnte allgemein zulässig sein sollte, wird in jedem Falle jedoch mit Blick auf den dafür vorgesehenen Bereich im Bebauungsplan „Zentrum“ der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen.

In Vertretung

Rainer Gleiß
Erster Beigeordneter

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 107/4
"KLOSTERHÖFE"
SANKT AUGUSTIN



Sitzungsvorlage

Datum: 02.02.2012

Drucksache Nr.: **12/0053**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	13.03.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	14.03.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 117 "Rathausallee"; 1. Aufstellungsbeschluss; 2. Planungsziele

Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.117 „Rathausallee“, in der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, für den Bereich zwischen Konrad Adenauer Stiftung, Finanzamt und Rhein-Sieg-Gymnasium wird beschlossen.
2. Der Bereich des Bebauungsplans Nr.117 „Rathausallee“ wird als Mischgebiet entwickelt. Vorwiegend sollen Dienstleistungseinrichtungen, besondere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnungen, hochschulaffine Nutzungen und weitere zentrumsergänzende Nutzungen angesiedelt. Innerhalb des Bebauungsplans wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen.

Der Geltungsbereichsplan ist als Anlage beigefügt.

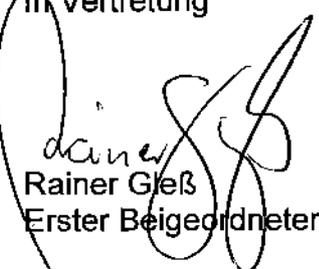
Sachverhalt / Begründung:

Im Zuge der Weiterentwicklung der Ergebnisse des Masterplans Urbane Mitte sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.117 „Rathausallee“ die Ziele der Masterplanung konsequent umgesetzt werden. Die darin aufgeführten Nutzungen wie „Dienstleistung“ oder „besondere Wohnnutzungen (z.B. Seniorenwohnen)“ sollten eventuell ergänzt werden durch weitere hochschulaffine Nutzungen. Während der kleinteilige Einzelhandel, der eventuell auch flächenmäßig eingeschränkt werden könnte allgemein zulässig sein sollte, wird in jedem Falle jedoch mit Blick auf den dafür vorgesehenen Bereich im Bebauungsplan „Zentrum“ der großflächige Einzelhandel ausgeschlossen.

Um die Ziele des Bebauungsplans umzusetzen, ist die Stadt bereits in Gesprächen mit ver-

schiedenen Interessenten, die an der Rathausallee gerne eine Seniorenwohnanlage errichten möchten. Über die Ergebnisse dieser Gespräche wird die Verwaltung zu gegebener Zeit berichten.

In Vertretung


Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

GELTUNGSBEREICHSP
BEBAUUNGSPLAN NR. 117
"RATHAUSALLEE"
SANKT AUGUSTIN

