

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle/Aktenzeichen: Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 03.05.2006

Drucksache Nr.: **06/0205**

öffentlich

Beratungsfolge: Planungs- und Verkehrsaus-
schuss
Rat

Sitzungstermin: 31.05.2006

21.06.2006

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 801 A1, 2. förmliche Änderung „An der Burg“, Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 sowie Gemarkung Niederpleis, Flur 3 und 9, zwischen dem Lauterbach, der Karl-Hennecke-Straße und der Louis-Hagen-Straße;

1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung abgegebenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

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

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung“ „An der Burg“ abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.“
2. „Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung und des § 10 sowie des § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.6.2005 (BGBl. I, S. 1818) beschließt der Rat der Stadt Sankt Augustin den Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung für den Bereich Sankt Augustin, Gemarkung Birlinghoven, Flur 7, sowie

Gemarkung Niederpleis, Flur 3 und 9, zwischen dem Lauterbach, der Karl-Hennecke-Straße und der Louis-Hagen-Straße, einschließlich der Begründung hierzu.“

Die genauen Grenzen sind im Geltungsbereichsplan vom 15.08.1995 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung „An der Burg“ erfolgt im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 22.03.2006 bis 24.04.2006 (einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2006 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern sowie Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen vorgebracht worden. Zu den einzelnen Stellungnahmen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 18.04.2006)
2. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 19.04.2006)
3. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 19.04.2006)
4. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.04.2006)
5. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.04.2006)
6. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.04.2006)
7. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
8. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
9. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
10. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
11. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
12. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
13. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)

14. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben der RAe Heinle pp. vom 21.04.2006)
15. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 11./22.04.2006)
16. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 20.04.2006)
17. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
18. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
19. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
20. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
21. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
22. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
23. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 21.04.2006)
24. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 22.04.2006)
25. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 22./23.04.2006)
26. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
27. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
28. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
29. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 24.04.2006)
30. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 24.04.2006)

31. Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf (Schreiben vom 29.03.2006)
32. PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 05.04.2006)
33. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Krefeld (Schreiben vom 12.04.2006)
34. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg (Schreiben vom 18.04.2006)
35. Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 18.04.2006)
36. Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg (Schreiben vom 19.04.2006)
37. Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 27.04.2006)

38. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Eitorf (Schreiben vom 17.03.2006)
39. Amt für Agrarordnung Siegburg (Schreiben vom 20.03.2006)
40. Rhenag, Siegburg (Schreiben vom 21.03.2006)
41. Bezirksregierung Arnsberg (Schreiben vom 21.03.2006)
42. SWB Energie und Wasser (Schreiben vom 22.03.2006)
43. Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn (Schreiben vom 06.04.2006)
44. RWE Rhein-Ruhr Netzservice (Schreiben vom 20.04.2006)

45. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 23.04.2006)
46. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 24.04.2006)
47. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 25.04.2006)
48. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 25.04.2006)
49. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 02.05.2006)
50. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 03.05.2006)
51. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 05.05.2006)
52. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 05.05.2006)
53. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 05.05.2006)
54. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 05.05.2006)
55. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 07.05.2006)
56. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Schreiben vom 08.05.2006)

Zu den Stellungnahmen Nr. 1 bis 13 aus der Öffentlichkeit

- Es werden pauschale Einwände (Widersprüche) gegen die Bebauungsplanänderung vorgebracht.

Die betreffenden Schreiben enthalten selbst keine Begründung der Widersprüche. Größtenteils wurden die einzelnen Begründungen nach Abschluss der Auslegung und damit nicht fristgerecht nachgereicht in Form von separaten Schreiben nachgereicht (s. Stellungnahmen Nr. 45 bis 56). Diese Schreiben können daher gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben. Vorsorglich wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die Ergänzungsschreiben keine gravierenden bzw. neuen Aspekte enthalten.

Zu Stellungnahme Nr. 14 aus der Öffentlichkeit

- Der Festsetzung einer Verkehrsfläche im Vorfeld des Wohnhauses „Am Pleistalwerk 78a“ (d. h. ca. 2,75 m über die heutige Flurstücksgrenze hinausgehend) wird widersprochen. Darüber hinaus werden generelle Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit einer Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ geäußert. Die seitens der Stadt Sankt Augustin begründeten öffentlichen Belange, die für eine Verbreiterung der Straße sprechen, werden als nicht tragfähig angesehen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die Funktion der Straße (Erschließung von zurzeit unter 30 Grundstücken) eine Verbreiterung nicht rechtfertigt. So würde der Straßenraum Be-

gegnungsverkehre in der Art zulassen, dass an parkenden Fahrzeugen ohne weiteres vorbei gefahren werden kann.

Die Funktion der Straße beschränkt sich nicht nur auf die Erschließung von 30 Grundstücken, welche bei einer vollständigen Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten tatsächlich entstehen würden. Vielmehr dient die Straße „Am Pleistalwerk“ auch der Erschließung des örtlichen Sportplatzes und hat darüber hinaus eine gewisse Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung ins Pleistal bzw. zum Sportplatz selbst. In der Sicherstellung der gefahrlosen Abwicklung dieser unterschiedlichen Verkehre (auch zu Spitzenstunden, d. h. bei Sportveranstaltungen) wird seitens der Verwaltung sehr wohl ein gewichtiger öffentlicher Belang gesehen. Die heutige Situation lässt, wie seitens der Anwaltschaft richtig beschrieben, lediglich das einseitige Vorbeifahren an einem geparkten Pkw zu. Dies stellt jedoch keinen Begegnungsfall im Sinne der Verkehrsplanung (s. z. B. EAE 85/95) dar. Er wäre gegeben, wenn sich zumindest zwei Pkw neben den geparkten Fahrzeugen mit verminderter Geschwindigkeit begegnen könnten. Um dies zu gewährleisten, ist inklusive des de facto bereits existierenden Parkstreifens 6,00 m Fahrbahnbreite erforderlich.

- Es wird auf die Verpflichtung der Gemeinden zu einer kostengünstigen Herstellung von Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs (§ 123 Abs. 2 BauGB) verwiesen. Zudem wird in der Tatsache, dass im Bereich der Reihenhausbauung regelmäßig einseitig geparkt wird, kein Grund für eine Verbreiterung gesehen. Diesbezüglich wird eine bauordnungsrechtliche bzw. straßenverkehrsrechtliche Lösung angeregt. So hätte jedes Wohnhaus Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, welche in diesem Fall auch in Form von Garagen vorhanden sind und offensichtlich nicht als solche genutzt würden. Es werden alternative Standorte für den ruhenden Verkehr (Sportplatzparkplatz/städtisches Grundstück) angeregt.

Die Anforderungen gemäß § 123 Abs. 2 BauGB sind nach dem Ermessen der Stadt Sankt Augustin erfüllt. Hierbei ist u. a. der geringe bauliche Aufwand für die Erweiterung von 2,75 m von Bedeutung, da der bereits vorhandene Straßenraum im Wesentlichen unverändert bleiben kann.

Die Argumentation, wonach die Parksituation dadurch lösbar wäre, dass die Anwohner quasi gezwungen würden ihre Garagen zu benutzen, führt nach Auffassung der Verwaltung nicht zum Ziel, da der Motorisierungsgrad in derartigen Randlagen des Stadtgebietes deutlich über einem Pkw pro Wohneinheit liegt. Auch entspricht es nicht der gängigen Praxis der Stadt Sankt Augustin Wohnstraßen mit Parkverboten zu versehen und durch entsprechende Verwarnungsgelder durchzusetzen. Vielmehr verfolgt die Stadt Sankt Augustin seit längerem das Ziel, im Straßenraum eine gewisse Anzahl von Pkw-Stellplätzen sicherzustellen. Diese Zielsetzung soll auch hier zur Anwendung kommen, zumal dies in der Straße bereits seit längerem praktiziert wird.

In jedem Fall liegt es im Ermessen der Stadt, wann welche Ausbaustandards von Gemeindestraßen zum Einsatz kommen. Der den Überlegungen der Stadt Sankt Augustin zugrunde liegende Querschnitt entspricht dem Straßentyp AS 3 (Teilumbau) der Empfehlung der Anlage für Erschließungsstraßen (EAE 85/95) und entspricht damit angesichts der Zusatzfunktion der Sportplatzerschließung den allgemein üblichen Standards. Eine Überdimensionierung kann daher in keinem Fall unterstellt werden. Die vorgeschlagenen Ausweichstandorte für den ruhenden Verkehr (Sportplatzparkplatz/städtische Grundstücke) werden seitens der Stadt Sankt Augustin nicht für sinnvoll gehalten, da letzterer zu einer weiteren Einschränkung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten führen würde,

während der erste Vorschlag bei Sportveranstaltungen zu Konflikten infolge der Nutzungsüberschneidung führen würde.

- Es wird bezweifelt, dass bei einer Verbreiterung der Straße in Bezug auf die Parksituation eine Entspannung eintreten würde. Zudem wird kein Grund für einen beidseitigen Bürgersteig gesehen, da bereits ein Bürgersteig in „komfortabler“ Breite vorhanden ist.

Der bereits vorhandene Bürgersteig hat eine Breite von ca. 1,75 m. Dies wird seitens der Verwaltung angesichts der oben beschriebenen Zusatzfunktionen der Straße nicht als komfortabel angesehen. Vor allem nicht dann, wenn zehn zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden sollten. Es ist zutreffend, dass es keinen Grundsatz gibt, wonach eine Straße beidseitig mit Bürgersteigen versehen werden muss. Dennoch wird dieser seitens der Verwaltung angesichts der Ausbauf orm der bereits realisierten „Straßenhälfte“ und des dort angewendeten Trennprofils, d. h. Trennung von motorisiertem und nicht motorisiertem Verkehr für richtig gehalten, da dem Kfz-Verkehr somit im Gegensatz zum Mischprofil eine Bevorrechtigung gegenüber dem Fußgängerverkehr suggeriert wird. Für die zukünftigen Anwohner der noch unbebauten Flächen - erwartet werden hier vor allem junge Familien - hätte dies eine Gefährdung zur Folge, da man dort unmittelbar auf die Fahrbahn heraustreten würde.

Sicherlich würde sich die Parksituation durch einen Straßenausbau nicht grundsätzlich entspannen. Allerdings könnte so zumindest der zusätzliche Parkdruck infolge der Neubebauung von ca. zehn Wohneinheiten kompensiert werden.

- Die konkrete Grundstücksinanspruchnahme des Hauses 78a wird als äußerst bedenklich eingestuft, da hierin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gesehen wird. Es wird auf das Verhältnismäßigkeitsprinzip hingewiesen, aus dem sich der Grundsatz des geringst möglichen Eingriffs ableiten lässt. Ergänzend wird u. a. darauf hingewiesen, dass ästhetische Aspekte, wie etwa ein „unfertiges Aussehen“ der Straße keinesfalls die Inanspruchnahme privaten Grundeigentums rechtfertigen. Als unverhältnismäßig wird vor allem das Beheben einer nicht erwünschten Stellplatzsituation durch die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen eingestuft. In diesem Zusammenhang wird eine Planänderung beantragt, welche das o. g. private Grundeigentum unangetastet lässt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte generelle Breite der Verkehrsfläche von 9,00 m stellt lediglich die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Ausbauplanung dar. Damit wird in der Maßstabsebene 1:500 ein Rahmen vorgegeben, in welchem sich die Ausbauplanung (1:250) entsprechend den funktionalen, technischen und fahrdynamischen Erfordernissen bewegen kann. Hierzu zählen u. a. auch die Schleppkurven der Lkw (Müllentsorgung) im Einmündungsbereich zur Karl-Hennecke-Straße sowie die heutige Lage der Versorgungsleitungen und des dort befindlichen Hauptsammlers einschließlich der daraus resultierende Grabenbreite (/Arbeitsraumbreite) im Wartungsfall. Es handelt sich hierbei um einen Kanal mit einem Innendurchmesser von 2,00 m, der seinerzeit basierend auf der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 1. förmliche Änderung und der dort bereits fixierten Straßenbreite von 9,00 m mit einem Achsabstand von ca. 4,50 m zur östlichen Straßenbegrenzungslinie verlegt worden ist. Daraus resultiert bezogen auf das Haus „Am Pleistalwerk 78 a“ ein effektiver Abstand zur heutigen Grenze von nur ca. 50 cm. Aufgrund der Komplexität der technischen Ausbauplanung und der sich daraus ergebenden konkreten Flächenansprüche wird die Größe der Verkehrsfläche daher auf der Bebauungsplanebene regelmäßig so festgesetzt, dass diese in jedem Fall

auskömmlich ist. Sollte sich dann im Rahmen der Ausbauplanung zeigen, dass die festgesetzten Verkehrsflächen nicht in vollem Umfang benötigt werden, kann ohne weiteres dahinter zurückgeblieben werden. Von Bedeutung ist in dem vorliegenden Fall jedoch auch die Frage, mit welcher baulichen Dichte die Baulandreserve östlich der Straße tatsächlich realisiert wird. Der Ausbau der Straße ist völlig unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu sehen und wird somit auch erst dann vorgenommen, wenn ein konkretes Erfordernis erkennbar ist. Vorher wird es auch zu keinem Eingriff in die betroffenen Grundstücke und damit in die heutige Eigentumsituation geben.

Die Verwaltung ist sich der überdurchschnittlich starken Betroffenheit der Eigentümer bereits bebauter Grundstücke bewusst. Gleichwohl sind die oben geschilderten öffentlichen Interessen, die sich im Rahmen der Ausbauplanung ergeben können, nicht zu vernachlässigen. Daher soll das zitierte Verhältnismäßigkeitsprinzip zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. bei Vorliegen der konkreten Ausbauplanung dahingehend angewandt werden, dass im Bereich der bebauten Grundstücke nur die Flächen beansprucht werden, die tatsächlich benötigt werden. Damit wird dem geforderten Grundsatz des „geringst möglichen Eingriffs“ Rechnung getragen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich, da der Eingriff in das Grundstückseigentum nicht mit erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes, sondern erst mit einer möglichen späteren Umsetzung, die in Teilflächen evtl. gar nicht erforderlich wird, stattfindet. An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die derzeit noch rechtskräftige 1. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 (Rechtskraft seit 19.09.1977) bereits eine Breite der Verkehrsfläche von 9,00 m beinhaltete. Somit verändern sich die Ausgangsbedingungen in Bezug auf das Grundstück „Am Pleistalwerk 78a“ durch die Rechtskraft der 2. förmlichen Änderung in diesem Punkt nicht. Bezüglich der möglicherweise wegfallenden Stellplätze im Vorfeld der Doppelgarage wird seitens der Verwaltung angemerkt, dass diese auf der Grundlage der o.g. ersten Änderung des B-Planes genehmigt wurden. Daraus folgt, dass damals schon bekannt war, dass die Garagen lediglich einen Abstand von 3,00 m zur Verkehrsfläche aufweisen.

Zu Nr. 15 aus der Öffentlichkeit

- Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Fahrbahnbreite „Am Pleistalwerk“ bisher für alle Verkehrsbedürfnisse ausreichend dimensioniert war.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

- Es wird auf das heute bereits vorhandene Problem der überhöhten Fahrgeschwindigkeiten insbesondere im Übergang zur Karl-Hennecke-Straße hingewiesen. Infolge des möglichen Straßenausbaus wird ein zusätzliches Gefahrenpotenzial durch unangemessene Geschwindigkeiten erwartet.

Dem beschriebenen Problem kann im Rahmen der Ausbau durch geeignete Verkehrsberuhigungsmaßnahmen begegnet werden. Die Einzelheiten hierzu können jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt werden. Es wird eine Prüfung im Rahmen der späteren Straßenausbauplanung zugesagt.

- Es wird weiter ausgeführt, dass die Straße ebenfalls von Wanderern etc. genutzt wird, welche den bereits vorhandenen Bürgersteig kaum nutzen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist dies darauf zurückzuführen, dass die der heute noch offenen Landschaft zugewandte Seite keinen Gehweg aufweist. Alleine aus der Tat-

sache, dass derzeit die Fahrbahn häufig von Fußgängern frequentiert wird, lässt sich nicht ableiten, dass ein Gehweg gänzlich überflüssig ist.

- Der objektive Bedarf für eine Straßenverbreiterung wird angezweifelt.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 16 aus der Öffentlichkeit

- Es wird ein Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan respektive Regionalplan gesehen, der für Birlinghoven keine weitere Gewerbe- oder Siedlungsentwicklung vorsieht.

Die vorliegende Planung reduziert die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten der Fa. Hennecke gegenüber der noch rechtskräftigen 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 um mehr als die Hälfte. Bezogen auf die derzeitige Betriebsfläche erlauben die zukünftigen Festsetzungen damit nicht, wie ursprünglich geplant, eine Verdoppelung der Flächen, sondern lediglich eine 50 %ige Erweiterung. Die verbleibende Option dient eindeutig der Bestandssicherung sowie der langfristigen Planungssicherheit für den dort ansässigen Betrieb. Den Begriff der Bestandssicherung so auszulegen, dass sich die Fa. Hennecke nun langfristig auf die bereits in Anspruch genommene Fläche beschränken muss, würde de facto das Gegenteil bewirken und kann somit nicht das Ziel der vorliegenden Planung sein. Im Übrigen kann hier auch der öffentliche Belang der Arbeitsplatzsicherung nicht unberücksichtigt bleiben. Ähnlich verhält es sich mit der vorgenommenen Ortsrandarrondierung durch die Wohnbaufläche WA 2, welche max. zehn neue Bauplätze ermöglicht. Durch den Bau der Straße „Am Pleistalwerk“ ist hier die bauliche Entwicklung bereits seit den 70er Jahren vorgegeben. Diese nun entgegen der ursprünglichen Planung, nicht in Form von Gewerbebauung, sondern in Form von einer aufgelockerten Wohnbauung vorgenommen, was auch hier eine deutliche Rücknahme der ursprünglichen Pläne darstellt. Das geht selbstverständlich mit dem Regionalplan konform.

Es stellt dagegen eine Überinterpretation dessen dar, wenn der BUND diesen so deutet, dass in Birlinghoven nun jede Form von zusätzlicher Bebauung „tabu“ sein müsse.

- Es wird die Auffassung vertreten, dass die vorliegende Planung nicht der Konfliktlösung dienen würde.

Die vorhandenen Konflikte wurden – wie in der Begründung der Bauleitpläne ausführlich dokumentiert – einer Lösung zugeführt. Grundlage dieser Lösung war eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen, zu denen jedoch auch die legitime Zielsetzung einer Bestandssicherung des Gewerbestandortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze zählt.

- Es wird bemängelt, dass seitens der Stadt keine alternativen Problemlösungswege (Auslagerung von Produktionszweigen der Fa. Hennecke in andere Gewerbegebiete / Unterbringung des Verwaltungsgebäudes im Siedlungsbereich / Nutzung der Fläche des ehemaligen Baustoffhandels) geprüft würden. Angesichts der allgemeinen Wirtschaftslage (Dax jenseits der 6.000er-Marke) und der erkennbaren Expansionsabsichten der Fa. Hennecke (bisher nicht weiter verfolgte Bauvoranfrage von 2003) wird dieser Weg für realistisch gehalten.

Die Betriebsstruktur sowie die vergleichsweise geringe Größe des Unternehmens lässt die Auslagerung einzelner Betriebe nicht zu, da in diesem Fall die Betriebsabläufe massiv gestört würden. Hinzu kommt, dass damit verbundene, zusätzliche Verkehrsaufkommen, was insbesondere bei der vorgeschlagenen alternativen Unterbringung des Verwaltungsgebäudes zum Tragen kommen würde. Zudem kann nicht außer Acht gelassen werden, dass derartige Betriebsverlagerungen in der Vergangenheit nur durch ein immensen Einsatz von öffentlichen Mitteln möglich geworden sind. Auf derartige Förderprogramme des Landes kann jedoch heute, trotz der anziehenden Konjunktur, nicht mehr zurückgegriffen werden. Eine Bereitstellung von städtischen Mitteln als Ausgleich für diese zusätzlichen Betriebsinvestitionen muss in der Tat als unrealistisch zurückgewiesen werden.

Die Fläche des ehemaligen Baustoffhandels steht auf Grund des dort festgesetzten Überschwemmungsgebietes definitiv nicht als Alternativfläche für Gewerbeerweiterungen zur Verfügung. Im Übrigen lassen die verschärften rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005) keine derartigen Ausnahmeregelungen mehr zu, so dass nicht von einer „Verweigerungshaltung“ der Stadt ausgegangen werden kann.

- Es wird die Auffassung vertreten, dass die vorliegende Planung nicht der rechtlichen Anforderung, eine städtebauliche Ordnung anzustreben, genügen würde.

Die Bebauungsplanänderung wird nicht auf „Zuruf der Bayer AG“, sondern aufgrund der in der Begründung dokumentierten Planungsabsichten durchgeführt. Auch handelt es sich hierbei nicht, wie fälschlicher Weise behauptet, um eine „Industrieansiedlung“. Allerdings wurde dem öffentlichen Belang der Sicherung des Gewerbebestandes und der damit verbundenen Arbeitsplätze ein gewisser Stellenwert eingeräumt. Dass daneben dennoch größere Teilflächen des ursprünglichen Gewerbegebietes (siehe 1. förmliche Änderung des B-Planes) der Landschaft „zurückgegeben werden“ zeigt, dass sehr wohl eine Konfliktbewältigung stattgefunden hat. Zudem wurde der angesprochene Konflikt in punkto Immissionsschutz (nicht mehr anwendbare Summenpegelregelung) einer gutachterlich belegten Lösung zugeführt, die auch die Wohnhäuser an der Birlinghovener Straße mit einbezieht. Ein weiterer Regelungsbedarf wird in diesem Bereich nicht gesehen, da es sich hierbei um einen Siedlungssplitter im Außenbereich/Überschwemmungsgebiet handelt. Die außerdem angesprochene Fläche des ehemaligen Baustoffhandels wurde im Vorfeld der Planung einer Prüfung unterzogen. Diese ist jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes für potentielle Erweiterungsflächen ungeeignet. Aus den beschriebenen Gründen wäre eine Aufnahme der o.g. Teilflächen daher nicht zielführend gewesen.

- Die Ausweisung der Wohnbaufläche WA 2 wird als nicht sachdienlich eingestuft. In diesem Zusammenhang wird dann auch der Ausbau der Straße „Am Pleistalwerk“ für entbehrlich gehalten.

Die geplante Wohnbebauung dient dazu, dass bestehende Wohnquartier und den damit verbundenen Ortsrand zu arrondieren. Sie dient des Weiteren der Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur der Straße. Daneben spricht aber auch die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für eine Ausschöpfung der bereits erschlossenen Flächen. Die Konfliktlage Wohnen - Gewerbe wird in Bezug auf den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 1. förmliche Änderung durch die Erhaltung der Obstwiese und die Immissionskontingentierung (entgegen der Einschätzung des BUND) im Gegenteil deutlich entschärft. Im übrigen werden mögliche Bauinteressenten mit Hilfe des Bebauungsplanes bereits vorab über die zu erwartende bauliche Entwicklung in diesem Bereich in Kenntnis gesetzt.

- Die Belange des Hochwasser- und Auenschutzes sind nach Auffassung des BUND nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es werden Versiegelungen im unmittelbaren Uferbereich und damit eine Reduzierung der Rückhaltefunktion des Bodens verbunden mit einer Beeinträchtigung der Biotopfunktion der Auen erwartet.

Durch die vorliegende Planung wird sichergestellt, dass es zu keiner weiteren Versiegelung nicht nur im unmittelbaren Uferbereich, sondern auch im gesamten Überschwemmungsgebiet kommt. Auf Grund der Festsetzungen in Verbindung mit den Ausgleichsflächen A 1 bis A 3 werden die Auenwaldflächen erweitert bzw. durch weitere Grünstrukturen ergänzt. Somit wird dem Hinweis bezüglich des anzustrebenden Biotopverbundes in der Planung bereits Rechnung getragen.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der geplanten Einleitung des Regenwassers in den Lauterbach bzw. den Mühlengraben angemeldet.

Die Bedenken bezüglich der Einleitung/Versickerung des Niederschlagwassers (Teilfläche GE 3) über den ehemaligen Mühlengraben werden dahingehend gewürdigt, dass die betreffende Teilfläche analog zu den übrigen Gewerbegebieten entwässert werden soll. Diese Vorgehensweise wird über eine entsprechende Änderung des Hinweises Nr. C 3 der textlichen Festsetzungen dokumentiert.

- Nach Einschätzung des BUND kommt die 2. förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 einer erstmaligen Planaufstellung gleich, woraus die Verpflichtung zu einer Vollkompensation des Eingriffs abgeleitet wird. So müsse seitens der Stadt andernfalls der Nachweis erbracht werden, dass die Vorgängerplanung jemals rechtskonform zustande kam bzw. Gültigkeit erlangte.

An der Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 1. förmliche Änderung kann nach Auffassung der Verwaltung kein Zweifel bestehen, da dieser am 19.08.1977 durch den Regierungspräsidenten und am 19.09.1977 durch die öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangte. Die unterstellte Rechtsfehlerhaftigkeit der ursprünglichen Planung kann seitens des BUND nicht nachgewiesen werden. Insofern entspricht die der aktuellen Planung zugrunde liegende Eingriffsregelung in vollem Umfang den gesetzlichen Regelungen, zumal der ursprüngliche Eingriff nachgewiesener Weise flächenmäßig deutlich größer ausfiel.

- Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden in fachlicher Hinsicht angezweifelt. So wäre A 1 nicht verortet, A 2 wäre auf Grund der benachbarten Baufelder ungeeignet und A 3 würde de facto einen Eingriff darstellen.

Die in der Planzeichnung fixierte Fläche A 1 dient als Suchraum für die „lockere, truppweise Anordnung standortgerechte Gehölze“. Dies stellt eine in fachlicher Hinsicht ausreichende Lokalisierung dar. Eine Beeinträchtigung der Fläche durch das GFL-Recht wird nicht gesehen, da es sich hier um einen nur in extrem seltenen Ausnahmefällen genutzten, schwach befestigten und begrüneten Weg handelt. Die geringe Breite im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche ergibt sich aus dem Bestandsschutz der heute bereits in Anspruch genommenen GE-Flächen, während der angesprochenen Garten auf Grund der Größe des festgesetzten Suchraumes für die Maßnahme A 1 nicht zwangsläufig aufgegeben werden muss. In Bezug auf A 2 wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahme nicht nur den Erhalt, sondern auch die Ergänzung der Obstwiese vorsieht. Die zukünftige Insellage wird die ökologische Funktion aufgrund der verbleibenden Korridore

nicht in dem Maße wie befürchtet, einschränken – vor allem nicht dann, wenn diese sukzessive durch Neupflanzungen ergänzt wird. Die Argumentation wonach A 3 in Wirklichkeit einen Eingriff darstellen würde, kann seitens der Verwaltung nicht nachvollzogen werden, da es sich hier, nicht wie beschrieben, um eine „Aufforstung“ handelt.

- Es werden Bedenken hinsichtlich des Artenschutzes, der FFH- und Vogelschutzrichtlinie geäußert.

Dem Aspekt des Artenschutzes ist seitens der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der entsprechenden Gutachten eine ausreichende Bedeutung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beigegeben worden. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Vorfeld der nun vorliegenden Planung die Untere Landschaftsbehörde einbezogen, woraus die Erhaltung der besagten Obstwiese, welche bis dato in wesentlichen Teilen aufgegeben werden sollte, erst hervorging.

Die befürchteten indirekten Wirkungen auf FFH-Gebiete (/Vogelschutzrichtlinie) können ausgeschlossen werden, da es wie an anderer Stelle beschrieben, zu keiner baulichen Nutzung bzw. Verschlechterung der Auenbereiche kommt. Die darüber hinaus thematisierte Problematik der Regenwassereinleitung ist ebenfalls zu vernachlässigen, da es weder zu einer Beeinträchtigung der Gewässerqualität noch zu erheblichen Auswirkungen auf das Abflussverhalten im Bereich des FFH-Gebietes der Sieg kommen wird. Die im Bebauungsplan als Alternative zur Kanaleinleitung aufgezeigte Möglichkeit der Einleitung in den Lauterbach unterliegt nämlich in jedem Fall der Aufsicht durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, welche unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Rahmenbedingungen darüber wacht, dass der Einleitung bei dem Überschreiten gewisser Grenzwerte Klärungs- bzw. Rückhaltungsanlagen vorgeschaltet werden müssen. Aufgrund der beschriebenen Situation kann gleichzeitig ein Verstoß gegen das Verschlechterungsgebot der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie ausgeschlossen werden. Bezüglich der übrigen Bedenken (Einleitung in den Mühlengraben) wird auf die an anderer Stelle getroffenen Aussagen verwiesen.

- Es werden strengere Maßstäbe für den Immissionsschutz angeregt.

Die der Planung zugrunde liegenden Grenzwerte bleiben bereits hinter den vorgeschriebenen Maßgaben zurück. Auch wurden wie gefordert – die Wohnnutzungen im gesamten Umfeld (inkl. Birlinghovener Straße) einbezogen.

- Es wird eine Rückbauverpflichtung für den Fall, dass der Gewerbebetrieb Hennecke aufgegeben wird sowie die Verhinderung einer Nutzung der betreffenden Flächen durch andere Firmen angeregt.

Derartige Überlegungen entziehen sich den Regelungsmöglichkeiten eines Bauleitplanverfahrens und werden darüber hinaus seitens der Verwaltung als unrealistisch oder zumindest als im rechtlichen Sinne äußerst bedenklich eingestuft.

- Es werden Konflikte zwischen einer möglichen Feuerweherschließung und der Umsetzung der Eingriffsregelung befürchtet.

Die beschriebenen Probleme werden seitens der Verwaltung nicht gesehen, da eine derartige Flächenkonkurrenz auf Grund der Lage der Ausgleichsflächen ausgeschlossen werden kann.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Fassadenbegrünung mit Efeu geäußert.

Efeu ist in wintermilden und nicht zu trockenen Standorten nach Auffassung der Verwaltung durchaus geeignet. Aufgrund der Zielsetzung der Maßnahme (Sichtschutz) ist der Vorteil der ganzjährigen Begrünung nicht zu unterschätzen. Im übrigen ist eine Pflanzenauswahl festgesetzt.

- Die Bekanntmachungsverordnung des Landes NRW wird als mangelhaft eingestuft. Es werden unabhängig davon, Bürgerinnen freundlichere Verfahren zur Akzeptanzverbesserung empfohlen.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Nr. 17 aus der Öffentlichkeit

- Die Dimensionierung der Straße „Am Pleistalwerk“ wird auch unter Berücksichtigung der geplanten Arrondierung des Wohnquartiers für ausreichend gehalten. In keinem Fall wird die Notwendigkeit hierzu im Vorfeld der östlich der Straße bereits bestehenden Häuser gesehen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

- Die Erhaltung der Streuobstwiese wird bei einer Umsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete „GEE1/GEE2“ als sinnlos eingestuft, da diese dann von Gewerbegebieten umgeben ist und an Attraktivität für die geschützten Arten verliert.

Seitens der Verwaltung wird diese Auffassung nicht geteilt, da die betroffenen Arten neben dem genannten Korridor auf einer Breite von ca. 100 m den Lauterbach erreichen können. Im Übrigen grenzt die Obstwiese bei einer Umsetzung der besagten Gewerbegebiete lediglich an zwei Seiten an gewerbliche Nutzungen, wobei anhand der Fundstellen der Artenvorkommen festgestellt werden kann, dass die heutige (höhere) Halle auch keine gravierende Störung darzustellen scheint.

- Die Neupositionierung der gewerblichen Bauflächen und die gleichzeitige Erhaltung der Streuobstwiese wird vor dem Hintergrund beklagt, dass die dort vorhandenen Grundstücksflächen einerseits an Wohnqualität verlieren, während sie sich andererseits aber auch nur mit Einschränkungen veräußern lassen.

Die Beschränkung der Ausnutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücksfläche resultiert aus der Auflage der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises, welche sich aus dem Artenschutz ergeben. Die Stadt Sankt Augustin hat somit keine Möglichkeit sich darüber hinweg zu setzen.

- Die Gültigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserlinie wird angezweifelt.

Auf Grund fehlender aktueller Rechenmodelle/Gutachten zu dem betreffenden Gewässerabschnitt ist hier die sogenannte preußische Hochwasserlinie immer noch rechtsgültig. Ein Abweichen hiervon wird aufgrund von neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesetz zur Verbesserung des Hochwasserschutzes vom 03.05.2005) - im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten - nicht mehr zugelassen.

Zu Stellungnahme Nr. 18 aus der Öffentlichkeit

- Es wird bemängelt, dass das künftige Gewerbegebiet direkt an den Lauterbach grenzen würde. Hier hat der Bürger nach eigener Aussage bereits mehrfach ein Eisvogel beobachtet. Zudem wird eine Bebauung des Überschwemmungsgebietes befürchtet.

Die Aussage, dass die künftigen Gewerbegebiete direkt an den Lauterbach grenzen würden, ist nur bedingt haltbar. Richtig ist, dass die Gewerbegebiete GE1 und GE 2 an die Oberkante der Uferböschung grenzen. An dieser Stelle schließt sich jedoch zunächst ein ca. 4,00 m breiter unbefestigter Weg an (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Wasserverbandes). Es folgt im Bereich der Erweiterung GE 2 eine 30 bis 35 m tiefe Fläche, welche zwar zum Gewerbegebiet zählt, jedoch auf Grund der gleichzeitigen Belegung mit einer Ausgleichsfläche und dem Überschwemmungsgebiet nicht bebaut oder versiegelt werden darf. Im Bereich von GE1 genießt die bereits ausgeführte Gewerbehalle ein Bestandsrecht, so dass in dem Bebauungsplan quasi der „Ist-Zustand“ festgeschrieben wurde. Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass sämtliche neuen gewerblich genutzten Flächen erst jenseits der Überschwemmungslinie beginnen. Der Lebensraum des Eisvogels wird dadurch nicht tangiert.

- Die Luftversorgung (Bewindung) der geschützten Obstwiese wird als nicht berücksichtigt eingestuft.

Seitens der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde wurde lediglich die Erhaltung der Obstwiese selbst gefordert. Auf Bestreben der Stadt Sankt Augustin erfolgte dennoch die Festsetzung einer sich daran anschließenden Grünfläche von 10,00 m Breite, welche eine Verbindung zum Landschaftsraum „Am Heckweiher“ herstellt. Unter Berücksichtigung der dort befindlichen nicht überbaubaren Flächen von WA 2 und GEE 1 ergibt sich damit ein mindestens 23,00 m breiter Korridor. Im Übrigen besitzt die Obstwiese eine ca. 100 m breite Verbindung zum Lauterbach. Des Weiteren lassen die hier vorherrschenden Westwinde in Verbindung mit der kleinteiligen Bebauung „Am Pleistalwerk“ eine ausreichende Luftzufuhr zu. Die beschriebene Problematik wird daher seitens der Verwaltung nicht gesehen. Das geforderte zusätzliche Gutachten ist somit entbehrlich.

- Der mögliche Ausbau der Straße „Am Pleistalwerk“ wird bemängelt.

Es wird auf die Ausführung der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

- Die Ansiedlung anderer Gewerbetreibender als die Fa. Hennecke wird befürchtet. Es werden Aussagen zu einer seitens der Fa. Hennecke gestellten Bauvoranfrage und dazu erwartet „wer wo bauen oder sich ansiedeln will“.

Dies ist nicht die Aufgabe eines Bebauungsplanverfahrens und zählt auch nicht zu dem Regelungsumfang (§ 9 BauGB) dieses Planinstruments.

Zu Stellungnahme Nr. 19 aus der Öffentlichkeit

- Es werden Widersprüche zum Regionalplan gesehen. Außerdem sei das Gebiet LÖBF-kartiert.

Es ist richtig, dass Teilflächen des Geltungsbereiches LÖBF-kartiert sind. Es handelt sich hierbei jedoch um Bereiche, die entgegen dem derzeit noch rechtskräftigen B-Plan in Zukunft als Grün- oder landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden sollen. Im übrigen wird auf die Ausführung der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 16 verwiesen.

- Es wird die Auffassung vertreten, dass das Plangebiet Bestandteil des „grünen C“ im Rahmen der Regionale 2010 sei und deshalb nicht für Siedlungsmaßnahmen zur Verfügung stehe.

Die Flächen des „grünen C“ unterliegen keinerlei Bindungen. Im Rahmen des Prozesses wurde sogar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bisher existierenden Überlegungen keinesfalls so interpretiert werden dürfen, dass in diesem mehrere Quadratkilometer großen Bereich jetzt jegliche Bebauung ausgeschlossen würde.

- Im Zusammenhang mit der angedachten Erweiterung des Naturparks Siebengebirge wird die Stadt Sankt Augustin darum gebeten, die hohe landschaftliche Qualität der Lauterbachaue durch deren Schutz in der Planung zu würdigen.

Das ist durch die Rücknahme des heutigen Planrechts gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 bereits in erheblichem Umfang gewürdigt worden.

- Es wird die Auffassung vertreten, dass die vorliegende Planung nicht der Konfliktlösung dienen würde. Als Indiz hierfür wird u. a. die „Ausgrenzung“ der Häuser an der Birlinghovener Straße genannt.

Die Vorstellung, wonach die Häuser der Birlinghovener Straße den gleichen Schutzanspruch genießen, wie Wohnhäuser im Innenbereich / innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes ist rechtlich nicht haltbar. Dennoch wurde die geforderte Gleichbehandlung in punkto Immissionsschutz im Rahmen des entsprechenden Gutachtens / der Bebauungsplanfestsetzungen bereits entsprechend berücksichtigt. Die Wohngebäude an der Birlinghovener Straße wurden deshalb nicht in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen, weil es sich hierbei um einen Siedlungssplitter im Außenbereich/Überschwemmungsgebiet handelt, der nach der Absicht der Stadt Sankt Augustin nicht weiter verfestigt werden soll. Im übrigen wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 16 verwiesen.

- Es wird spekuliert, dass die vorliegende Planung eine nachträgliche Rechtfertigung einer Bauvoranfrage der Fa. Hennecke aus dem Jahr 2003 sein könnte. Die Vermutung stützt sich darauf, dass alternative Lösungen (Fläche des ehemaligen Baustoffhandels Bender) nicht geprüft worden seien.

Die Spekulation ist unbegründet, da die besagte Bauvoranfrage auf der Grundlage der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 ausgesprochen wurde. Unabhängig davon wurden selbstverständlich alternative Flächen im Umfeld des GE-Standortes, wie auch der ehemalige Baustoffhandel, geprüft. Die betreffende Fläche steht jedoch auf Grund der Lage innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht zur Verfügung.

- Es wird sich der Stellungnahme des BUND in punkto Europäische Wasserrahmenrichtlinie des Hochwassers und des Auenschutzes, des Artenschutzes, der Eingriffsregelung, der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie sowie in den Vorschlägen zur

städtebaulich vertretbaren Lösungen (nach BUND-Auffassung) und den Überlegungen zu einer Rückbauverpflichtung etc. angeschlossen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 16 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 20 aus der Öffentlichkeit

- Es wird behauptet, dass die Ziele des Bebauungsplanes nicht erkennbar wären. Offen bleibt aus Sicht der Bürger vor allem, warum das Gewerbegebiet nach Westen erweitert werden soll. Es wird eine Erschließung dieser Flächen über die Straße „Am Pleistalwerk“ befürchtet.

Letzteres ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Die Ziele des Bebauungsplanes sind in der entsprechenden Begründung hinreichend dargelegt worden. Die Erweiterungsmöglichkeiten zwischen der Straße „Am Pleistalwerk“ und dem Bahndamm stellen de facto eine Rücknahme der gemäß der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 vorhandenen Option dar.

- Es wird die Frage gestellt, ob mit einer Erweiterung der Fa. Hennecke zu rechnen ist und wo dann der Schutz der Anwohner „bleibt“.

Der Bebauungsplan ermöglicht Erweiterungen unter Einhaltung von Vorgaben für Gewerbetreibende, welche die Anwohner schützen. Zu den Vorgaben zählen insbesondere die Immissionsgrenzwerte

- Die Notwendigkeit einer Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ wird nicht gesehen – es werden verstärkte Geschwindigkeitsüberschreitungen erwartet.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für ein Ausbau der Straße – entsprechend den allgemein üblichen Ausbaustandards – geschaffen. In diesem Zusammenhang wird bei einem möglichen Ausbau der Straße ebenfalls die Integration von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geprüft. Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 21 aus der Öffentlichkeit

- Es wird kritisiert, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der 45. Änderung, welche erst kürzlich gültig wurde, erneut geändert wird, da sich hieraus Nachteile für das Grundstück „Am Pleistalwerk 78a“ ergeben. So ermöglichte die Darstellung der 45. Änderung in dem Bereich westlich der ehemaligen Bahntrasse noch eine gewerbliche Nutzung in einer Tiefe von 35,00 m während diese Fläche nun in einem Teilbereich zugunsten einer Ersatzfläche (nördlich des betreffenden Grundstücks) aufgegeben wurde. Diese Ersatzfläche befindet sich in einem Abstand von ca. 40,00 m zu dem Grundstück der Bürger, wodurch sich diese in Verbindung mit dem Gewerbe östlich der ehemaligen Bahntrasse „eingekesselt“ fühlen. Zudem würde das Gewerbegebiet näher an das Wohnhaus der Bürger heranrücken, wodurch wiederum eine Zunahme der Geräuschbelästigungen erwartet wird.

Die erneute Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen. So hat eine eigens hierzu durchgeführte Beurteilung der Obstbäume einer dort vorhandenen Streuobstwiese ergeben, dass diese als Nahrungsbiotop für Spechte dient. Darüber hinaus wurden einzelne Bruthöhlen gefunden. In-

folgedessen verbietet sich aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes/der Artenschutzverordnung eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche. Somit wurde in Abwägung der unterschiedlichen Belange, zu welchen auch die Bestandssicherung des Gewerbestandortes und den damit verbundenen Arbeitsplätzen zählt, eine benachbarte Fläche (im Bebauungsplan: GEE 1) mit dieser Nutzung belegt. Es ist richtig, dass diese nördlich angrenzende Fläche ca. 40 m von dem Grundstück der Bürger entfernt ist. Allerdings hat sich im Gegenzug der Abstand zu der östlich angrenzenden gewerblichen Baufläche (im Bebauungsplan: GE 1) um ca. 40,00 m vergrößert. In Verbindung damit steht auch die Erhaltung eines Teils des Bahndambewuchses und wesentlicher Teile der o. g. Obstwiese, wodurch – im Gegensatz

zur 45. Flächenplannutzungsänderung – eine natürliche Abschirmung gegenüber der gewerblich genutzten Flächen erhalten bleibt, welcher den Effekt der zweiseitigen Beeinträchtigung zumindest teilweise aufheben dürfte.

Bezüglich der Lärmbelästigung wurde mittels der schalltechnischen Untersuchung und der daraus resultierenden Immissionskontingente sichergestellt, dass die entsprechenden Grenzwerte (TA-Lärm/DIN 18005) nicht überschritten werden. Eine gravierende Verschlechterung im Gegensatz zu der ursprünglichen Planung kann daher seitens der Verwaltung nicht erkannt werden. Im Übrigen wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die derzeit noch rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 eine gewerbliche Nutzung zulässt, die sowohl in nördlicher wie auch in östlicher Richtung nur wenige Meter vor dem betreffenden Wohnhaus endet.

- Es wird unterstellt, dass das nicht vorhersehbar ist, welche Betriebe sich auf den gewerblichen Flächen ansiedeln werden oder wie sich die Situation um die Fa. Hennecke entwickeln wird. Des Weiteren werden die festgesetzten Grenzwerte der Geräuschkontingente als Zumutung bzw. als unerträgliche Beeinträchtigung eingestuft. Nach Einschätzung der Bürger übersteigen die zugelassenen Werte die derzeit vorhandene Geräuschemission bei weitem.

Sicherlich lässt sich nicht eindeutig vorhersagen, wie sich die Situation um die Fa. Hennecke entwickeln wird. Dennoch können mit Hilfe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den festgesetzten Grenzwerten der Geräuschkontingente jegliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die bezogen auf das nahegelegene allgemeine Wohngebiet WA 2 nicht verträglich wären. Von Bedeutung ist dabei insbesondere, dass die Gebiete GEE 1 / GEE 2 eingeschränkte Gewerbegebiete darstellen. Das heißt, dass dort lediglich nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässig sind. Bezüglich der festgesetzten Grenzwerte der Geräuschkontingente bleibt zu ergänzen, dass diese in Bezug auf WA 2 tatsächlich eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte (TA-Lärm / DIN 18005) bewirken. So beträgt der Beurteilungspegel in Bezug auf das Haus „Am Pleistalwerk 78“ lediglich 51,3 dB(A) am Tag und 36,3 dB(A) in der Nacht. Zulässig wären gemäß TA-Lärm / DIN 18005 dagegen in Allgemeinen Wohngebieten 55/40 dB(A).

- Die Bedeutung der Hochwasserlinie im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung wird in Frage gestellt.

Es ist zutreffend, dass das festgesetzte Umschwemmungsgebiet auf Messungen basiert, die mehr als hundert Jahre alt sind und dass infolge der zwischenzeitlich durchgeführten Bachbegradigungen angenommen werden kann, dass diese in vielen Teilbereichen nicht mehr der tatsächlichen Hochwasserlinie entspricht. Dennoch hat die sich daraus ergebende

de Linie nach wie vor die rechtliche Bedeutung als förmlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (100jähriges Hochwasser) und zwar so lange bis durch aktuelle Messungen exaktere Bestimmungen möglich sind. Die Tatsache, dass die Bedeutung des Überschwemmungsgebietes und dessen Ausdehnung bis in die 90er Jahre des letzten Jahrhunderts hinein „großzügiger“ interpretiert worden ist, kann angesichts der jüngeren, bundesweit zu beobachtenden Hochwasserereignisse nicht zu dem Schluss führen, dass eine entsprechende Korrektur der Bauleitplanung unbegründet ist. Vielmehr folgen die Darstellungen der 61. Flächennutzungsplanänderung sowie die Festsetzungen der 2. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 den verschärften rechtlichen Rahmenbedingungen (Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005).

Es wird angeführt, dass die artenschutzrechtlich geschützte Streuobstwiese bereits existierter als der derzeit gültige Flächennutzungsplan in dem betreffenden Teilbereich festgelegt wurde. Auch sind nach Aussage der Bürger in den letzten Jahren bereits zahlreiche Bäume abgestorben. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass es geeignetere Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen geben würde. Es wird angeregt, diese im Bereich des nun festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE 1 durchzuführen. Als Begründung hierfür werden ökologische Aspekte sowie die dadurch mögliche Verbreiterung des Korridors zur offenen Landschaft angeführt. Auch wird befürchtet, dass die Brutmöglichkeiten in den vorhandenen Obstbäumen nicht mehr genutzt werden, wenn die Obstwiese zweiseitig von Gewerbebauten tangiert wird.

Hierbei muss zwischen der artenschutzrechtlich geschützten Streuobstwiese und der daraus resultierenden Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterschieden werden. So besteht für die Obstwiese in ihrer heutigen Ausdehnung ein Schutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz/Artenschutzverordnung. Eine Verlegung / Neuanpflanzung scheidet daher grundsätzlich aus. Infolgedessen wurde die Fläche im Bebauungsplan mit der o. g. Festsetzung belegt. Denkbar wäre demnach lediglich eine Verbreiterung des sich daran anschließenden Korridors um dort die geplanten Neuanpflanzungen (Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen. Im Hinblick auf die dauerhafte Sicherung der Streuobstwiese ist es jedoch sinnvoller, die Neuanpflanzungen direkt dort, also auf der Obstwiesen selbst, als Ersatz für die abgängigen Bäume durchzuführen. Unabhängig hiervon wäre eine Ausdehnung des Korridors verbunden mit einem Verzicht auf GEE 1 selbstverständlich ökologisch sinnvoll. In Abwägung der unterschiedlichen Belange zu denen auch die Sicherung des Gewerbebestandes und der Arbeitsplätze zählt, ist die Verwaltung jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Möglichkeit zur weiteren Optimierung der Ökologie an dieser Stelle nicht von solchem Gewicht ist, dass hierfür die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich aufzugeben ist. Die Bedenken hinsichtlich der Störung der Brutplätze werden seitens der Verwaltung nicht geteilt, da die heutige Situation (mit noch höheren, angrenzenden Hallen) die Vögel offensichtlich nicht davon abhält, Brutplätze in direkter Nähe hierzu aufzusuchen.

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob die Ausdehnung des Gewerbegebietes auf das Teilstück westlich der bestehenden Montagehalle überhaupt notwendig ist, um die zukünftigen Expansionspläne der Fa. Hennecke zu befriedigen.

Eine Aufgabe der angesprochenen Teilflächen würde eine Reduzierung der Erweiterungsmöglichkeiten (bezogen auf den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf) um etwa 30 % bedeuten. Mit den verbleibenden Flächen wäre nach Einschätzung der Verwaltung

eine langfristige Sicherung des Gewerbestandortes nicht mehr gegeben. Bei dieser Gegenüberstellung ist auch zu berücksichtigen, dass die derzeit noch rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 im Vergleich zu der nun im Entwurf vorliegenden 2. Änderung mehr als die doppelte Fläche für zukünftige Erweiterungen bereit hält. Die betreffenden Flächen schließen den gesamten noch unbebauten Bereich zwischen der ehemaligen Bahntrasse und der Straße „Am Pleistalwerk“ mit ein. Vor diesem Hintergrund wäre eine weitere Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbebetrieb unverhältnismäßig.

- Die Nutzung der Straße „Am Pleistalwerk“ für gewerbliche Verkehre ist nach Auffassung der Bürger auszuschließen. Der durch den Bebauungsplanentwurf ermöglichte Ausbau der Straße „Am Pleistalwerk“ wird in diesem Fall als unbegründet eingestuft.

Die Nutzung der Straße wurde entsprechend den Vorstellungen der Bürger beschränkt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 22 aus der Öffentlichkeit

- Dem Bebauungsplan wird widersprochen, weil sich der Abstand zwischen der Gewerbefläche und der Straße „Am Pleistalwerk“ verkleinert. In diesem Zusammenhang werden grundsätzliche Fragen nach dem Zweck der Erweiterung aufgeworfen. Es wird befürchtet, dass die Gewerbegebiete GEE 1 / GEE 2 über die Straße „Am Pleistalwerk“ erschlossen werden könnten.

Letzteres wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in eindeutiger Form ausgeschlossen. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist in der Begründung hinreichend dargelegt. Zu den tatsächlichen Plänen der Fa. Hennecke und der Frage, ob sich auch andere Betriebe ansiedeln werden, kann der Bebauungsplan aufgrund der gesetzlich beschränkten Regelungsmöglichkeiten keine Aussage treffen. Seitens der Verwaltung wird darüber hinaus angemerkt, dass es sich bezogen auf die Fläche zwischen der Straße „Am Pleistalwerk“ und dem ehemaligen Bahndamm keineswegs um eine Erweiterung des Gewerbegebietes, sondern um eine deutliche Reduzierung gegenüber den Bebauungsmöglichkeiten, die die derzeit noch rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässt, handelt.

- Es wird die Frage gestellt, wie weit sich die Fa. Hennecke noch in die Pleistalaue „hineinfressen“ wird. Die Bedeutung der Pleistalaue im Hinblick auf die Frischluftversorgung wird hervorgehoben.

Die Fa. Hennecke erhält mit dem vorliegenden Bebauungsplan Planungssicherheit im Hinblick auf die zukünftig noch verbleibenden Erweiterungsmöglichkeiten, die dieser Standort bietet. Eine darüber hinausgehende Erweiterung in die Aue ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. In Teilbereichen (Überschwemmungsgebiet/Landschaftsraum „Am Heckweiher“) wurden die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bereits deutlich zurückgenommen.

- Es wird die Einschätzung vertreten, dass eine Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ nur im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Gewerbegebietes stehen könne. Die Zweckmäßigkeit eines Ausbaus wird bestritten. Es werden verstärkt Geschwindigkeitsüberschreitungen erwartet.

Eine Nutzung der Straße als GE-Zufahrt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Rahmen eines möglichen Straßenausbaus können Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geprüft werden. Die Frage, ob und wann und in welchem Maße die Straße ausgebaut wird, zählt nicht zum Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Die derzeit vorhandenen Planungsüberlegungen hierzu, haben entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Weitere Planungsüberlegungen sind nicht existent. Des Weiteren wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

- Die Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes werden als nicht ausreichend belegt, eingestuft.

Die in den Bebauungsplan eingeflossenen Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes entsprechen den gesetzlichen Vorgaben und sind gutachterlich belegt. Demnach werden

im Bereich der Straße „Am Pleistalwerk“ die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden nach TA-Lärm/DIN 18005 nicht überschritten.

- Die Notwendigkeit zur Erhaltung der Streuobstwiese wird nicht erkannt.

Im Bereich der Streuobstwiese, insbesondere in den alten Bäumen wurden in gutachterlicher Form Bruthöhlen gefährdeter Arten nachgewiesen. Damit ist die Wiese entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes / der Artenschutzverordnung als Lebensraum dieser Art einzustufen und genießt einen entsprechenden Schutz.

- Es wird die Frage nach einem möglichen Erschließungsplan gestellt.

Es existiert kein Erschließungsplan, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um ein Verfahren gemäß § 12 BauGB handelt.

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob die im Bebauungsplan erfolgte Fixierung der Ausgleichsflächen rechtmäßig ist.

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen entspricht den rechtlichen Vorgaben (§§ 1 a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- Es wird die Frage gestellt, ob der Rat der Stadt Sankt Augustin festlegen kann, dass die potenziellen Erweiterungsflächen nur an die Fa. Hennecke verkauft werden können.

Die Bauleitplanung hat laut den gesetzlichen Vorgaben lediglich die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für entsprechende Baulandentwicklungen zu schaffen. Somit wird der Rahmen für zukünftige Nutzungsmöglichkeiten festgelegt. Zu diesem rechtlichen Rahmen zählt die Frage der Erschließung, welche nach dem vorliegenden Planentwurf nicht über die Straße „Am Pleistalwerk“ erfolgen kann. Vorkaufsrechte bezüglich bestimmter späterer Nutzer dieser Grundstücke können jedoch mit Hilfe des Bebauungsplanes nicht festgelegt werden.

- Es wird zum Ausdruck gebracht, dass sich viele Bürger nicht ausreichend informiert fühlen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§ 3 BauGB) durchgeführt. Die zitierte Ortsbegehung diente der internen Erläuterung der Planungsabsichten der Verwaltung gegenüber der Politik. Dennoch wurde den zufällig vor Ort eintreffenden Bürgern die Möglichkeit gegeben an dieser Begehung teilzunehmen. Zu keinem Zeitpunkt wurden Informationen gegenüber der Bevölkerung zurückgehalten.

Zu Stellungnahme Nr. 23 aus der Öffentlichkeit

- Es wird aufgeführt, dass die Karl-Hennecke-Straße trotz des Verbots nach wie vor von Pkw und Lkw, welche die Firma Hennecke von Niederpleis aus erreichen wollen, befahren wird. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine weitere Zunahme dessen erwartet. Es werden Vorschläge zur Abhilfe gemacht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes. Auch handelt es sich hier um verkehrsordnerische Maßnahmen. Eine Aufnahme in die Festsetzungen des B-Planes ist daher nicht möglich. Es wird jedoch unabhängig hiervon eine Prüfung der Vorschläge zugesagt.

Zu Stellungnahme Nr. 24 aus der Öffentlichkeit

- Gegen die Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung wird Widerspruch eingelegt. Als Begründung wird die seitens der Bürger nicht nachvollziehbare Verbreiterung der Straße bzw. die Möglichkeit dessen, aufgeführt. Unter anderem wird die Zunahme von überhöhten Fahrgeschwindigkeiten befürchtet. Des Weiteren wird die Frage der Kostenübernahme gestellt. Außerdem wird eine Wertminderung der westlich der Straße „Am Pleistalwerk“ gelegenen Häuser befürchtet.

Letzteres kann seitens der Verwaltung nicht nachvollzogen werden, da sich eine vollständig ausgebaute Straße in der Regel wertsteigernd auswirkt. Hinzu kommt eine Verbesserung bzw. Sicherstellung der heutigen Parkraumsituation, welche sich keineswegs negativ auf den Gebäudewert auswirken wird. Die Frage der Kostenübernahme zählt nicht zu dem Regelungsumfang der Bauleitplanung und kann an dieser Stelle nicht abschließend beantwortet werden. Generell ist es jedoch so, dass bezogen auf den Gebäudebestand westlich der Straße „Am Pleistalwerk“ bereits die entsprechenden Beiträge abgegolten sind. Überhöhte Fahrgeschwindigkeiten können im Rahmen der späteren Ausbauplanung durch die Einbeziehung geeigneter baulicher Maßnahmen verhindert werden. Bezüglich der übrigen Fragen/Anmerkungen wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 25 aus der Öffentlichkeit

- Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1 wird Widerspruch eingelegt. Als Begründung wird die Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner auf Grund des (lt. dem derzeitigen Flächennutzungsplan) verringerten Abstandes zwischen den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen angeführt. Außerdem werden die Grenzwerte des Immissionsschutzes als viel zu hoch eingestuft.

Die Nähe zu der gewerblichen Baufläche wurde auf Grund der im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung zu Tage geförderten Erkenntnisse bezüglich der Artenschutzrelevanz der vorhandenen Streuobstwiese und dem damit verbundenen Flächentausch voll-

zogen. Ein Verzicht auf die Festsetzung des daraus resultierenden eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE 1) hätte eine unverhältnismäßig starke Einschnürung der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten für den Gewerbestandort zu Folge. Hinsichtlich der damit verbundenen Reduzierung der Wohnqualität wird angemerkt, dass mit Hilfe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den festgesetzten Grenzwerten der Geräuschkontingente jegliche Nutzungen ausgeschlossen werden können, die bezogen auf die nahgelegenen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nicht verträglich wären. Von Bedeutung ist dabei insbesondere, dass die Gebiete GEE 1 / GEE 2 eingeschränkte Gewerbegebiete darstellen. Das heißt, dass dort lediglich nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiete) zulässig sind. Bezüglich der festgesetzten Grenzwerte der Geräuschkontingente bleibt zu ergänzen, dass diese in Bezug auf WA 2 tatsächlich eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte (TA-Lärm / DIN 18005) bewirken. Daher wurde in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen der betreffenden gewerblichen Baufläche der Vorzug gegeben. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 801, A 1, 1. förmliche Änderung vergleichbare Nutzungen (eingeschränktes Gewerbe) bis angrenzend an die Straße „Am Pleistalwerk“ zulassen würde.

- Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ wird als nicht notwendig eingestuft. Darüber hinaus wird hierdurch ein zusätzliches Gefahrenpotenzial, vor allem bei Veranstaltungen auf dem Sportplatz gesehen.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche dient in Bezug auf die angesprochenen Veranstaltungen der Steigerung der Sicherheit (Bereitstellung ausreichender Fahrbahn- und Gehwegbreiten). Darüber hinaus werden störende Behinderungen in Folge des derzeit nicht möglichen Begegnungsverkehrs abgebaut. Zwecks Verhinderung von erhöhten Fahrgeschwin-

digkeiten kann darüber hinaus im Rahmen der Ausbauplanung geprüft werden, durch welche bauliche Maßnahmen dies verhindert werden kann. Des Weiteren wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen.

- Als weiterer Grund für den Widerspruch wird die Entwertung der Pleisbachaue in ihrer Funktion als Frischluft- und Naherholungsgebiet angeführt.

Die Überlagerung von dem beschriebenen Naherholungsraum und der dort etablierten gewerblichen Nutzung stellt selbstverständlich ein Nutzungskonflikt dar, da beide Belange einen hohen Stellenwert genießen. Infolgedessen wurde mit Hilfe der vorliegenden Bauleitpläne der Versuch unternommen, die zwecks Sicherung des Gewerbestandortes unbedingt erforderlichen Flächenpotenziale dort zu platzieren, wo sie die Naherholungsfunktion am wenigsten beeinträchtigen. Da es sich dabei flächenmäßig um eine mehr als 50 %ige Reduzierung der heutigen Erweiterungsflächen handelt (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1) und da vor allem, die aus landschaftsästhetischer und ökologischer Sicht sensiblen Landschaftsräume hiervon ausgeklammert wurden, wird der so gefundene Interessenausgleich als ausgewogen eingestuft. Die Frischluftzufuhr wird für die Bebauung westlich der Straße „Am Pleistalwerk“ durch die vorliegende Planung nicht verschlechtert, da hiervon keine potenziellen Luftleitbahnen tangiert werden. Die vorherrschende Windrichtung kommt von Westen. Aus dieser Richtung (vom Birlinghovener Wald aus) ist ebenfalls mit einem schwachausgeprägten Hangkaltluftabfluss zu rechnen.

- Seitens der Bürger wird erläutert, dass insbesondere die familienfreundliche und naturnahe Gesamtlage sowohl für den Kauf als auch für die kürzlich durchgeführte

Erweiterung ihres Hauses von entscheidender Bedeutung war. Nun wird auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes eine erhebliche Verschlechterung der Wohnsituation, verbunden mit einem starken Wertverfall der Immobilie gesehen.

Es ist nicht zutreffend, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Verschlechterung der Ausgangslage ergeben hätte. Die derzeit noch rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet wesentlich größere Gewerbegebiete, die bis an die Straße „Am Pleistalwerk“ heranreichen und auch einen Großteil des Landschaftsraumes um den Heckweiher zur potenziellen Gewerbeerweiterung heranziehen. Dieser Bebauungsplan (Rechtskraft seit 19.09.1977) diene gleichzeitig als planungsrechtliche Grundlage für das Wohnquartier zwischen der Pleistalstraße und der Straße „Am Pleistalwerk“. Daher handelt es sich de facto um eine Verbesserung der Gesamtsituation, welche keinesfalls zu einer Wertminderung des betreffenden Hauses führen kann.

Zu Stellungnahme Nr. 26 aus der Öffentlichkeit

- Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 1. förmliche Änderung, wird Widerspruch eingelegt. Als Grund hierfür werden nicht nachvollziehbare Planungsentscheidungen bezüglich der in westlicher Richtung ermöglichten Erweiterung des Gewerbegebietes genannt. Es wird die Befürchtung geäußert, dass dort Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, welche dann über die Straße „Am Pleistalwerk“ erschlossen werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung lassen eine Erschließung der Gewerbefläche über die Straße „Am Pleistalwerk“ nicht zu. Im Übrigen handelt es sich hierbei nicht um eine Erweiterung, sondern um eine Reduzierung des Gewerbegebietes, da in der derzeit noch rechtskräftigen 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes der gesamte unbebaute Bereich zwischen der Straße „Am Pleistalwerk“ und dem ehemaligen Bahndamm als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Gleiches gilt für die Erschließung – diese wäre derzeit noch uneingeschränkt über die Straße „Am Pleistalwerk“ zulässig.

- Es wird Einspruch gegen die durch die Bebauungsplanfestsetzung ermöglichte Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ erhoben. Die Erweiterung wird für überflüssig gehalten. Als Beleg hierfür wird angeführt, dass es innerhalb von Birlinghoven mehr für Straßen gibt, die ähnlich schmal sind bzw. keinen Bürgersteig haben. Zudem werden Widersprüche zu dem geplanten Rückbau der Karl-Hennecke-Straße gesehen.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu der Stellungnahme Nr. 14 verwiesen. Der Rückbau der Karl-Hennecke-Straße steht nicht im Widerspruch dazu, da hierbei vor allem der überdimensionierte „Einmündungstrichter“ und die damit verbundene Trennung der Fahrspuren aufgehoben werden soll.

- Es wird sich seitens der Bürger gegen die Festsetzung der Baugrenze, welche aus Gründen des Hochwasserschutzes unmittelbar hinter dem betreffenden Haus liegt, ausgesprochen. Im Zusammenhang damit wird beklagt, dass die rückwärtige Grundstücksfläche nicht für eine zusätzliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus geeignet ist. Außerdem wird die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung gewünscht. Des Weiteren wird die Festsetzung der Ausgleichsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich abgelehnt.

Bei der dargestellten Hochwasserlinie handelt es sich um das ordnungsbehördlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, das so lange Bestand hat bis es durch aktuellere Berechnungen exakter festgelegt werden kann. Unabhängig davon sind Hinterlandbebauungen in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Das in der Zeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet und damit in Verbindung stehenden Baugrenzen hätten die angedachte Bebauung ebenfalls nicht zugelassen. Die Festsetzung der Grünfläche / Ausgleichsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich resultiert zum einen aus der Tatsache, dass sich dieser Bereich eindeutig innerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet und daher zwangsläufig nicht baulich nutzbar ist. Zum anderen steht die Festsetzung im Einklang mit der derzeitigen Nutzung der Fläche, wodurch keinerlei Eingriffe in das Grundeigentum abgeleitet werden können. Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht an die Erweiterung der Fa. Hennecke gebunden und kann außerdem nicht gegen den Willen der Eigentümer umgesetzt werden.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der zukünftigen Lärmentwicklung infolge der gewerblichen Erweiterungen geäußert.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan aufgenommenen Grenzwerte der Geräuschkontingente gewährleisten in Bezug auf WA 2 de facto eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm und DIN 18005.

Zu Stellungnahme Nr. 27 aus der Öffentlichkeit

- Die Verbreiterung der Straße „Am Pleistalwerk“ wird für nicht erforderlich gehalten.

Es wird auf die Ausführungen der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 14 verwiesen. Bezüglich der Problematik der überhöhten Geschwindigkeiten kann im Rahmen der Ausbauplanung die Integration von geeigneten baulichen Maßnahmen geprüft werden.

- Die „Vermischung“ von Wohn- und Gewerbegebieten wird als nicht zeitgemäß eingestuft. Als Alternative zu einer westlichen Ausdehnung der heutigen GE-Nutzung wird eine Entwicklung entlang der Gewerbegebietszufahrt („Zur Kleinbahn“) angeregt.

Theoretisch nutzbar wäre dort nur die Fläche westlich der Straße, da sich in östlicher Richtung unmittelbar das Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches anschließt. Die verbleibende Fläche soll jedoch der Wiederherstellung der Nahversorgung dienen (Bebauungsplan Nr. 809) und ist seitens der Unteren Landschaftsbehörde nur für diese spezielle Nutzung aus dem Landschaftsschutz herausgenommen worden.

- Die Aussagen der Stadt Sankt Augustin werden auf rund der erneuten Flächenplannutzungsänderung innerhalb des Plangebietes als unglaubwürdig eingestuft. Außerdem wird die Frage aufgeworfen, warum die Fa. Hennecke im Überschwemmungsgebiet bauen dürfe.

Letzteres ist nicht zutreffend. Hiervon ausgenommen ist selbstverständlich der Schutz der bereits bestehenden Gebäude. Die 61. Änderung des Flächenplannutzungsänderung wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Der Anstoß hierzu kam von der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises.

- Die Bürger fühlen sich völlig unzureichend informiert.

Die Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin entspricht im vollen Umfang den rechtlichen Vorgaben.

Zu Stellungnahme Nr. 28 aus der Öffentlichkeit

- Die Art der Bekanntmachung wird bemängelt.

Die Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin entspricht im vollen Umfang den rechtlichen Vorgaben.

- Im Zusammenhang mit der Historie des Bebauungsplanes, der damit in Verbindung stehenden Flächenplannutzungsänderung und der Ausdehnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 801 wird beklagt, dass die Änderung eines Teilausschnitts (Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung) den betroffenen Bürgern keine Klarheit darüber verschafft, was „konkret auf sie zukommt“. Außerdem wird bezweifelt, dass hiermit die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes wieder hergestellt werden kann.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Ursprungsplanung vor mehr als 30 Jahren getroffenen Zielsetzungen und die damit verbundene Ausdehnung der Bauleitplanung ist überholt. Die Notwendigkeit zur Fortführung der ursprünglichen Planungsabsichten wird entsprechend § 1 BauGB aus Sicht der Stadt Sankt Augustin nur noch in dem vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung gesehen. Dieses Vorgehen ist an den Grundsätzen des Baugesetzbuches orientiert und daher legitim. Auch entspricht die Bekanntmachungspraxis wie bereits oben erwähnt, den rechtlichen Vorgaben. Aus dieser Bekanntmachung resultiert das Angebot an die Öffentlichkeit sich die im Rathaus der Stadt Sankt Augustin ausliegenden städtebaulichen Entwürfe erläutern zu lassen. Da die Bauleitplanung gemäß BauGB lediglich die Aufgabe hat, bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB) sind dem begründeten Wunsch nach möglichst konkreten Informationen zwangsläufig Grenzen gesetzt.

Seitens der Verwaltung besteht angesichts der Festsetzung der Immissionskontingentierung, welche die rechtlich unsichere Summenpegelregelung des Vorgängerplanes ablöst, kein Zweifel daran, dass die 2. förmliche Änderung eine uneingeschränkte Rechtssicherheit bieten wird.

- Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte Interessenausgleich bzw. die Konfliktbewältigung wird angezweifelt. Als Beleg hierfür wird angeführt, dass die Wohnhäuser an der Birlinghovener Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind.

Seitens der Stadt Sankt Augustin wird hinsichtlich der fünf Wohnhäuser an der Birlinghovener Straße kein Regelungsbedarf gesehen, da es sich hierbei um ein Siedlungssplitter im Außenbereich handelt, der nicht weiter verfestigt werden soll. An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die hierzu konträren Planungsabsichten der frühen 70er Jahre angesichts geänderter Zielsetzungen und Rahmenbedingungen nicht mehr relevant sind. Eine weitere bauliche Nutzung des ursprünglichen Geltungsbereiches verbietet sich heute schon aus Gründen des Hochwasserschutzes, da der gesamte noch unbebaute Bereich inkl. der Splittersiedlung selbst innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Von einer fehlgeleiteten Konfliktbewältigung kann dennoch nicht ausgegangen werden, da mögliche Auswirkungen auf diesen Bereich selbstverständlich berücksichtigt wurden und in die Festsetzungen der Art und des Maßes der

baulichen Nutzung der Gewerbegebiete eingeflossen sind. Diese Vorgehensweise hat insbesondere auch bei der Festsetzung der Immissionsgrenzwerte Einzug gehalten. Die Feststellung des Bürgers, wonach die Häuser an der Birlinghovener Straße und der Schutz der Bewohner lediglich im Sinne eines Mischgebietes gewürdigt worden wäre, ist unzutreffend. Vielmehr genießen diese infolge der durchgeführten Abwägung der unterschiedlichen Interessen einen deutlich höheren Schutz und wurden damit der Wohnbebauung im Innenbereich Birlinghovens (WA 1/WA 2) gleichgestellt.

- Es wird die Frage gestellt, auf welcher Rechtsgrundlage die Aussage beruht, dass der Standort ursprünglich größere GE-Flächen beinhaltete. In Verbindung damit steht die Frage, weshalb die Stadt bei der Ausarbeitung der Bauleitplanung das Gespräch nur mit der Fa. Hennecke, nicht aber mit den betroffenen Bürgern geführt hätte.

Bei der Rechtsgrundlage handelt es sich um den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan 801 A 1, 1. förmliche Änderung. Seitens der Verwaltung wurden im Rahmen der Beteiligungsphasen der Bauleitpläne (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) Gespräche sowohl mit den interessierten Bürgern als auch mit der Fa. Hennecke geführt. Dabei hatte die Fa. Hennecke die gleichen Möglichkeiten Informationen einzuholen und Stellungnahmen ab-

zugeben wie die übrige Öffentlichkeit. Anschließend sind die unterschiedlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

- Es wird die Frage aufgeworfen, ob es sich im Grunde nicht um einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handeln würde. In diesem Fall wäre ein Durchführungsvertrag von Nöten gewesen.

Entsprechend den Bekanntmachungen der Stadt Sankt Augustin vom 20.12.1995 und 21.04. bis 30.04.2004 handelt es sich nicht um ein Planverfahren gemäß § 12 BauGB. Es ist unabhängig davon nicht zutreffend, dass das Planverfahren den Charakter eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes hat, da dieses, wie in der Begründung dargelegt, diversen städtebaulichen Zielvorstellungen dient. Für die Umsetzung dieser Zielvorstellungen besteht ein öffentliches Interesse, somit handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan zugunsten der Fa. Hennecke.

- Es werden Zweifel an der Richtigkeit der Abwägung vor dem Hintergrund geäußert, dass die westlich des Lauterbaches realisierte Halle bereits im Überschwemmungsgebiet liegt und dennoch Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Die bereits realisierte Halle steht unter Bestandsschutz während sich die überbaubaren Flächen der potentiellen Erweiterungszonen (GE 2, GE 3, GEE 1 und GEE 2) außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden. Ein Abwägungsfehler kann daher seitens der Verwaltung nicht erkannt werden.

- Die Vereinbarkeit mit dem geltenden Regionalplan wird angezweifelt, da die zulässige Höhen- und Flächenausdehnung der zukünftigen Gewerbebauten nach Auffassung des Bürgers die Festsetzung eines Industriegebietes erfordert. Des Weiteren wird angeführt, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Birlinghoven bereits heute in etwa der Einwohnerzahl entsprechen würde, wodurch die Zielsetzung der Bestandssicherung als nicht mehr tragfähig angesehen wird.

Bei der abschließend vorgebrachten Argumentation (Gegenüberstellung Einwohner/Arbeitsplätze) kann es sich nur um ein Missverständnis handeln, im Übrigen stellt das besagte Verhältnis keine Beurteilungsgrundlage für die Frage dar, ob der Bebauungsplan noch der Bestandssicherung dient oder nicht. Auch ist es nicht zutreffend, dass die zulässige Größe der Gewerbebauten ein Industriegebiet erfordern würde. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 16 verwiesen.

Zu Stellungnahme Nr. 29 aus der Öffentlichkeit

- Es wird die Feststellung getroffen, dass die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebestandes größer ausfallen als die bisher insgesamt vorhandene Betriebsfläche. Im Übrigen wird die Verwunderung darüber zum Ausdruck gebracht, dass kurz nach dem Beschluss der 45. Flächennutzungsplanänderung bereits eine „erneute Auslegung eines geänderten Bebauungsplanes“ erfolgt.

Die Feststellung ist nicht zutreffend. Vielmehr lassen die Erweiterungszonen eine Erweiterung der Flächen um max. 50 % zu. In der dann folgenden Feststellung kann es sich ebenfalls nur um ein Missverständnis handeln, da es sich nicht um eine „erneute Auslegung eines geänderten Bebauungsplan“, sondern um die erstmalige Auslegung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung handelt.

- Es werden Bedenken hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Gewerbegebietszufahrt für Lkw im Bereich Dambroicher Weg/Birlinghovener Straße, insbesondere im Zusammenhang mit dem Anmeldevorgang beim Pförtner bzw. bei Wendemanövern geäußert. In diesem Zusammenhang wird die Einrichtung einer Wendeanlage auf dem Firmengelände angeregt. Gleichzeitig wird der generelle Mangel an Firmenparkplätzen beklagt, der dazu führt, dass Mitarbeiter und Besucher zum Teil in rücksichtsloser Weise den öffentlichen Straßenraum bzw. die Randbereiche der Privatgrundstücke in Anspruch nehmen. Außerdem wird die teilweise Abwicklung des Werkverkehrs u. a. (Gabelstaplerbewegung) im öffentlichen Straßenraum bemängelt.

Die Anregung wird dahingehend gewürdigt, dass von städtischer Seite vor der Genehmigung von verkehrserzeugenden Erweiterungen entsprechende Verhandlungen mit der Firmenleitung aufgenommen werden.

- Es wird eine weitere Zufahrt über die Straße „Am Pleistalwerk“ befürchtet.

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine solche Zusatzerschließung verhindert.

- Es werden Bedenken bezüglich der Lage der Überschwemmungslinie in Bezug auf die gewerblichen Nutzungen geäußert.

Die zitierte Sitzungsvorlage betraf den Flächennutzungsplan, daraus geht hervor, dass sich die gewerblichen Bauflächen (laut Flächennutzungsplandarstellung) außerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes folgen dieser Vorgabe dahingehend, dass Baumaßnahmen sowie jegliche Geländeänderungen (einschließlich Versiegelung) ausgeschlossen sind.

- Es wird um eine eindeutige Aussage im Zusammenhang mit der zitierten Bauvoranfrage gebeten.

Der Einschätzung des Architekten bezüglich der BauO NW und der daraus resultierenden Fristen ist nichts hinzuzufügen.

Zu Stellungnahme Nr. 30 aus der Öffentlichkeit

- Es wird Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung sowie die Flächennutzungsplanänderung eingelegt. Als Begründung wird die starke Inanspruchnahme des Naherholungsgebietes und des damit verbundenen Naturraumes angeführt. Es wird sowohl eine Gefährdung der Tierwelt als auch eine Beeinträchtigung der heutigen Lebensqualität befürchtet. Es wird darum gebeten, von dem Bebauungsplan abzusehen und nach alternativen Lösungen zu suchen, welche den Belangen des Naturschutzes und der Naherholung entgegenkommen.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 1. förmliche Änderung weitaus größere Eingriffe in die beschriebenen Schutzgüter mit sich bringen würde. Das nun vorliegende Bebauungsplanverfahren wird mit der Zielsetzung betrieben, diese Beeinträchtigungen auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bei dieser Abwägung müssen jedoch auch die Belange der Gewerbestandort bzw. Arbeitsplatzsicherung Berücksichtigung finden. Eine solche Sicherheit ist jedoch langfristig nur dann gegeben, wenn der betreffenden Firma gewisse bestandssichernde Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden. Dabei sind bereits alle denkbaren alternativen Lösungsmöglichkeiten einer Prüfung unterzogen worden.

Zu Stellungnahme Nr. 31 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Grundsätzlich werden keine Bedenken gegen die Realisierung der vorliegenden Planung geäußert. Für den Fall, dass bauliche Anlagen (einschließlich untergeordneter Gebäudeteile) dennoch eine Gesamthöhe von über 20 m erreichen, wird um Zuleitung der einzelnen Planungsunterlagen vor Erteilung der Baugenehmigung zwecks Einzelfallprüfung gebeten.

Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu Stellungnahme Nr. 32 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Für den Fall einer Erweiterung/Verlagerung des Geltungsbereiches/des Projektes wird um eine erneute Verfahrensbeteiligung gebeten.

Wird entsprechend berücksichtigt.

Zu Stellungnahme Nr. 33 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein evtl. erforderlicher Lärmschutz nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung gehen kann.

Letzteres kann nach dem vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Zu Stellungnahme Nr. 34 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Es werden Widersprüche zwischen der Festsetzung der Gewerbegebiete und der gleichzeitigen Festsetzung der Wohngebiete gesehen. Insbesondere in Bezug auf das Wohngebiet WA 2 und die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1/GEE 2 wird auf Grund des geringeren Abstands ein Konfliktpotential gesehen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, auf Wohngebietsausweisungen zu verzichten, welche über den bereits vorhandenen Gebäudebestand hinausgehen.

Die städtebauliche Absicht der Stadt Sankt Augustin sieht für den Standort der Firma Hennecke und die umliegenden Flächen eine Neuordnung vor. Diese beinhaltet erklärtermaßen neben einer Sicherung des Gewerbebestandes ebenfalls die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, welche bei einer Beibehaltung der ursprünglich vorgesehenen Darstellung (Gemischte Bauflächen) und der damit verbundenen Tiefe der Baufläche nicht mehr gegeben wäre. Die bereits im Rahmen der 45. Änderung vollzogene Umwandlung der Gemischten Bauflächen westlich der Straße „Am Pleistalwerk“ in eine Wohnbaufläche war unumgänglich, da die ursprüngliche Darstellung nicht mehr der tatsächlichen Entwicklung der Fläche entsprach und somit planungsrechtlich nicht haltbar war („Etikettenschwindel“).

Die östlich der Straße „Am Pleistalwerk“ geplante Wohnbebauung dient der Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers vis á vis. Neben den stadtgestalterischen Gründen sprechen aber auch ökonomische Aspekte (Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur der Straße) für eine entsprechende Umsetzung. Die befürchteten Konflikte werden seitens der Verwaltung nicht gesehen, da mit Hilfe der Bebauungsplanfestsetzungen eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in punkto Immissionsschutz ausgeschlossen werden kann. Im Übrigen werden mögliche Bauinteressen mit Hilfe des Bebauungsplanes bereits vorab über die zu erwartende bauliche Entwicklung in diesem Bereich in Kenntnis gesetzt.

- Nach Auffassung der IHK wird die Erschließung der Baugebiete GEE 1 und GEE 2 nicht deutlich.

Die Erschließung der o. g. Baugebiete erfolgt entsprechend Nr. A 7 der textlichen Festsetzungen ausschließlich über den gekennzeichneten Einfahrtsbereich (gewerbegebietsinterne Lauterbachbrücke). Damit ist eine äußere Erreichbarkeit über die ebenfalls vorhandene Gewerbegebietszufahrt (Dambroicher Weg/„Zur Kleinbahn“) gegeben.

Zu Stellungnahme Nr. 35 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn befindet. Die auf Grund der luftrechtlichen Regelungen hieraus resultierenden zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt mit 168,00 m ü. NN.

Die max. zulässige Höhe der Gebäude innerhalb des Plangebietes beträgt 90,00 m ü. NN. Daher ist davon auszugehen, dass auch untergeordnete Bauteile die oben genannte Grenzhöhe nicht erreichen. Die Auflagen entfallen somit.

- Aufgrund der Lärmbelastigung unterhalb des Anflugsektors werden bauliche Maßnahmen zum Schallschutz und die Berücksichtigung dessen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Es wird auf das Urteil ULG Köln vom 17.10.1994 (Az.: 2 O 76/93) verwiesen.

Wird entsprechend zur Kenntnis genommen.

Zu Stellungnahme Nr. 36 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen der Teilfläche GE 3 auf Grund einer im Rahmen der durchgeführten Vorbesprechung noch nicht bekannten Änderung des Landeswassergesetzes nicht wie ursprünglich geplant, innerhalb des Mühlengrabens versickert werden kann. Gleiches gilt für die Einleitung des Niederschlagswassers von den Bodenflächen.

Nach einer seitens der Verwaltung durchgeführten erneuten Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde soll die Fläche GE 3, wie die übrigen Gebiete, entwässert werden. Eine Inanspruchnahme des Mühlengrabens ist demnach nicht mehr vorgesehen. Die Nachweispflicht ist daher ebenfalls nicht mehr gegeben. Der entsprechende Hinweis unter Nummer C 3 der textlichen Festsetzungen ist entsprechend angepasst worden.

- Bezüglich des Hochwasserschutzes wird angeregt, den entsprechenden Hinweis dahingehend zu ergänzen, dass alle Baumaßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, auch wenn Sie keine baurechtliche Genehmigung benötigen (z. B. Gartenhaus, Treppen, Anschüttungen und Terrassen), einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 113 LWG bedürfen. Ansonsten wird auf den Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 als auch den Erlass des MURL vom 07.04.1998 zum vorbeugenden Hochwasserschutz in der Region hingewiesen.

Der betreffende Hinweis der textlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.

- Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit eine neue Überschwemmungsgebietsverordnung für den Lauterbach erarbeitet wird. Hieraus könnten sich Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben.

Eine Rückfrage bei der für die Erarbeitung der neuen Überschwemmungsgebietsverordnung zuständigen Behörde (Staatliches Umweltamt Köln, Telefonat vom 25.04.2006 mit Herrn Paul) ergab, dass derzeit noch keine verwertbaren Ergebnisse, wie z. B. hydraulische Modelle, vorliegen. Auf Grund von bisher nicht bewilligten Haushaltsmitteln ist mit einer förmlichen Festlegung des „neuen“ Überschwemmungsgebietes nicht vor Ende des Jahres zu rechnen.

Zu Stellung Nr. 37 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

- Nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird eine vorsichtige Ausführung der Erdarbeiten empfohlen. Im Zusammenhang damit werden diverse Verhaltensregeln aufgeführt. Sollten jedoch Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Die aufgeführten Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Zu den Stellungnahmen Nr. 38 bis 44 (Behörden, sonst. Träger öffentlicher Belange)

In den o.g. Schreiben sind keine Anregungen enthalten.

Zu den Stellungnahmen Nr. 45. bis 56 aus der Öffentlichkeit

Es handelt sich hierbei um Stellungnahmen, die nach Abschluss der Auslegung und damit nicht fristgerecht abgegeben wurden. Somit können diese entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB unberücksichtigt bleiben. Vorsorglich wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass diese Schreiben keine gravierenden bzw. neuen Aspekte enthalten.

Weitere Stellungnahmen sind bislang nicht abgegeben worden. Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 2. förmliche Änderung „An der Burg“ nunmehr als Satzung zu beschließen. Gleichzeitig kann die Begründung hierzu beschlossen werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf Euro.

- Sie stehen im Verw. Haushalt Vermög. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.
 Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich.
Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt Euro, insgesamt sind Euro bereit-zustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.