

Sitzungsvorlage

Datum: 29.10.2014

Drucksache Nr.: **14/0338**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	18.11.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.12.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 629 „An der Langstraße,, für den unbebauten Bereich auf der nördlichen Seite der Langstraße, Flur 8, Flurstücke 10,17,18,19 und teilweise Flurstück 9;

- 1. Erweiterung des Geltungsbereichs um ein Flurstück;**
- 2. Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen;**
- 3. Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Flurstück 20 in der Flur 8 der Gemarkung Niederpleis im Süd-Westen des Geltungsbereiches zu erweitern.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 629 An der Langstraße gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom September 2014 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat am 17.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planung ist die Nachnutzung einer Teilfläche des Entsorgungs- und Verwertungsparks, die entsprechend der genehmigten Rekultivierungsplanung bituminös abgedichtet ist. Diese Fläche ist auch im sogenannten „Friedensvertrag“ zwischen der Stadt und der RSAG benannt und für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Die Rhein-Sieg-Abfallwirtschafts-Gesellschaft beabsichtigt nun, auf der nach dem Rekultivierungsplan genehmigten Asphaltfläche ein Sondergebiet für eine Altkleidersortieranlage und Umladestation sowie eine Kaminholzherstellung, Lagerflächen und einen Parkplatz für 70 PKW zu ermöglichen. Im südlichen Bereich an der Langstraße soll ein Verwaltungsgebäude der RSAG entstehen. Da die RSAG das Flurstück 20 in der Flur 8 der Gemarkung Niederpleis an der Langstraße erworben hat, um die Fläche für das Verwaltungsgebäude zu arrondieren, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um dieses Flurstück erweitert. Die gesamte verkehrliche Erschließung des Gebietes, sowohl für die Gewerbebetriebe als auch für die Mitarbeiterparkplätze der Verwaltung, erfolgt über das Deponiegelände.

Die Verwaltung stimmt derzeit einen Städtebaulichen Vertrag ab, in dem unter anderem Vereinbarungen getroffen werden sollen zu den Punkten

- Verkehrliche Erschließung
- Betriebszeiten
- Gestaltung des Verwaltungsgebäudes und Umgang mit Vogelschlag an Glasfassaden
- Artenschutz (Arthropoden- und Fledermausschutz durch Verwendung besonderer Leuchtmittel, permanente Amphibienleitsysteme)
- Ausgleichsmaßnahmen
- Ökologische Baubegleitung
- Klimaschutz durch Verwendung regenerativer Energien.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Zeit vom 24.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Zusätzlich fand am 05.11.2013 eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan-Vorentwurf statt, wo sich interessierte Bürger über die Planung informieren konnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein:

1. Rhenag mit Schreiben vom 24.10.2013
2. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 25.10.2013
3. Wahnachtalsperrenverband vom 25.10.2013
4. Unitymedia kabel bw vom 28.10.2013
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, vom 29.10.2013
6. AbfallLogistik Rhein-Sieg vom 29.10.2013

7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 29.10.2013
8. Westnetz vom 30.10.2013
9. Pledoc vom 04.11.2013
10. Amprion vom 05.11.2013
11. Deutsche Bahn vom 06.11.2013
12. Thyssengas vom 14.11.2013
13. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, vom 15.11.2013
14. Wehrverwaltung vom 03.12.2013
15. Stadtwerke Bonn vom 12.12.2013
16. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie, vom 05.11.2013
17. Bund für Umwelt und Naturschutz NRW vom 06.11.2013
18. Rhein Sieg-Kreis vom 13.12.2013, Ergänzung vom 26.03.2014 sowie 07.04.2014

In den Schreiben 1 bis 15 wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Schreiben 16 bis 18 sind als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, vom 05.11.2013

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Schöne Caroline". Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nicht mehr erreichbar. Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist im Bergwerksfeld "Schöne Caroline" keine Gewinnung von Eisenstein im Bereich der Planmaßnahme.

Südlich der Planmaßnahme befindet sich der Steine und Erden Gewinnungsbetrieb "Tontagebau Niederpleis". Die Tongewinnung wurde bereits eingestellt. Für die Wiedernutzbarmachung der Betriebsfläche und die Oberflächenentwässerung liegt bereits ein Konzept vor, dass mit den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Sankt Augustin am 01.03.2012 erörtert wurde. Die Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens ist für 2014 vorgesehen. Gegen das vorbezeichnete Planverfahren werden aus hiesiger Sicht keine Bedenken vorgebracht. Ich empfehle Ihnen jedoch in diesem Zusammenhang auch den Betreiber des Tontagebaus, die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Pleiser Hecke 4 in 53721 Siegburg, an der Planmaßnahme zu beteiligen, wenn dies nicht bereits erfolgt ist."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft ist als Eigentümerin der Grundstücksflächen im Geltungsbereich in die Planung eingebunden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e.V. vom 06.11.2013

- a) Die geplante Änderung einer als Freifläche sowohl im Regionalplan als auch im FNP gesicherten Fläche hin zu einer Gewerbe- bzw. Sondernutzungsfläche wird nicht unterstützt. Es ist nicht erkennbar, warum hier zu Gunsten von zwei keineswegs standortbezogenen, privaten Unternehmen entgegen den planerischen Vorgaben beider übergeordneter Pläne eine Neuansiedlung stadtplanerisch begründet, sinnvoll oder erforderlich sein sollte.
- b) Den Betrieben steht dort keine Erweiterungsoption offen, der "Neustart" von Gewerbestandorten jenseits bestehender Gewerbegebiete ist nicht wünschenswert, zumal vorhandene Gewerbegebiete z. B. "Im Mittelfeld" noch Kapazitäten aufweisen. Es erscheint auch nicht sinnvoll, im Bereich der Langstraße einen dritten Holzverarbeitungsbetrieb unterzubringen. Es wird schwer genug sein, den Betrieb Nordhorn und den Betrieb Conzen aus den schutzbedürftigen Flächen zu verlagern.
- c) Kurzum: Sobald die vorhandene, befestigte Fläche nicht mehr benötigt wird, sollte sie gemäß den behördenverbindlichen Plänen zurückgebaut werden. Es zeichnet sich gleichzeitig ab, dass die Betriebsflächen übergeordneten öffentlichen Freiraum- und Naturschutzziele entgegenstehen. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum FFH-Gebiet Tongrube Niederpleis, es gilt insofern der formale Umgebungsschutz des Schutzgebietes. Das Waldgebiet westlich der Baufläche hat eine Lockwirkung auf wandernde Amphibien der Arten Gelbbauchunke und Kammmolch. Der Wald ist als Überwinterungsort geeignet. Gleich, ob die Tiere aus dem FFH-Gebiet die Langstraße im Bereich des B-Plangebietes oder im Bereich der Villa oberhalb queren, bei der gerichteten Wanderung auf die Waldkulisse zu steht das Baugebiet im Weg.
- d) Amphibienleiteinrichtungen können die Tiere zwar vor dem direkten Queren der Asphaltfläche bewahren, führen aber trotzdem zu artenschutzrelevanten, vermeidbaren Tierverlusten. Die Umwege stellen schließlich eine Kette zusätzlicher Barrieren und "Sollbruchstellen" für eine erfolgreiche Wanderung dar. Die wandernden Jungtiere sind nur wenige Millimeter groß. Es ist keineswegs selbstverständlich, dass sie ihr Wanderziel bei beginnender Morgendämmerung rechtzeitig erreicht haben, Durchlässe gefunden wurden und längere Wegstrecken zusätzlich bewältigt werden konnten. Die Abwanderung der Jungtiere der Arten Gelbbauchunke und Kammmolch ist insofern keineswegs mit der alljährlichen Amphibienwanderung adulter Grasfrösche oder Erdkröten zu vergleichen, die sehr wanderstark sind.
 Die Bedeutung des FFH-Gebietes Tongrube Niederpleis für den landesweiten Amphibienschutz kann nicht hoch genug angesetzt werden. Es ist daher erforderlich und als Schutzziel aus den FFH-Gebietsvorgaben (Entwicklungsziele der NSG-VO und Meldebogen direkt ableitbar, das Schutzgebiet so gut wie eben möglich in einen Biotopverbund einzubinden. Anknüpfungspunkte sind dabei die Durchlässe im Bereich der Südgrube sowie das Waldstück westlich des Vorhabengebietes.
 Die FFH-Ziele sehen ausdrücklich den "Erhalt und die Entwicklung von Wanderstrukturen mit Verbindung zu den Laichgewässern wie Waldsäumen und anderen bandförmigen Biotoptypen (Raine, Gräben, Hecken) im Umfeld" vor!
 Auch das geplante Verwaltungsgebäude und die dazugehörenden Parkplätze unterstützen die FFH-Ziele sicherlich nicht. Ein Verzicht jeglicher Bebauung an der als Mischgebiet vorgesehenen Fläche wäre daher im Sinne der FFH-Gebietsziele vorteilhaft. Sollte an dem Standort aber festgehalten werden, sollte das Gebäude hinsichtlich der Umwanderbarkeit weiter optimiert werden. Die Parkplatzflächen sollten weiter komprimiert,

an die Verwaltungsgebäude herangerückt und soweit als möglich mit großkronigen, heimischen Bäumen (Hainbuche, Bergahorn o.ä.) bepflanzt werden, um Störungen des Rotmilanhorstes (dessen Existenz erst noch zu klären ist) zu minimieren.

- e) Größere Glasflächen sollten auf jeden Fall vermieden werden. Die Hinweise des Bundesamtes für Naturschutz zum Vogelschutz an Glasscheiben sollten beachtet werden, nur geprüfte, sichtbare Muster auf Glasscheiben stellen einen ausreichend wirksamen Vogelschutz dar.
- f) In der Bürgerversammlung am 05.11.2013 war von einem Horstplatz des Rotmilans im Waldstück westlich des Sondergebietes die Rede. Dieser Horstplatz wäre ein Hinderungsgrund für die Sondernutzungsfläche. Die Bauarbeiten und der Betrieb würden zur Aufgabe des Horstplatzes führen. Siehe hierzu z. B. die Empfehlungen für CEF-Maßnahmen seitens des LANUV I MKULNV.
- g) Auf jeden Fall ist insofern eine Artenschutzprüfung der 2. Stufe erforderlich (u. a. auch zur Klärung von Bauzeitenregelungen Rotmilan). In ihr sollten auch die Wanderverluste und die Kulissenwanderung der FFH-Arten Gelbbauchunke und Kammmolch bearbeitet werden. Das Waldstück muss unbedingt Teil des Untersuchungsraumes für die naturschuttfachlichen Gutachten sein.
- h) Eine förmliche FFH-Prüfung ist ebenfalls erforderlich, da FFH-Schutzziele unmittelbar beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Bereits im ersten Bebauungsplanverfahren (2005/2006) konnte aufgezeigt werden, dass die bituminöse Abdichtung mit späterer gewerblicher Nutzung im Südwesten der Deponie im Rekultivierungskonzept als Vorgabe der Planfeststellung zu berücksichtigen war. Daher wurde diesem Teilbereich bei der Planung auch keine besondere Biotopverbundfunktion zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Geländetopografie und der Lage der für den Biotopverbund wichtigen Lebensräume im Umfeld der Deponie wurden im Rekultivierungskonzept Lage, Art und Qualität der Biotope auf der Deponie geplant. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass die Hauptverbindungsachse nach Süden in einem etwa 200 m breiten Korridor zwischen dem Gebäude der Sickerwasseraufbereitung des EVP im Osten und der dichteren Bebauung an der Langstraße im Westen liegt. Nach der Verfüllung und Rekultivierung des 5. Bauabschnitts wird sich in einigen Jahren eine zweite Hauptverbindung westlich des Kompostwerkes ausbilden können. Das Deponiegelände ist damit für Fauna und Flora besiedelbar und erfüllt die im Gebietsentwicklungsplan und im Landschaftsplan dargestellten Verbundfunktionen. Die maßgeblichen Wanderungsbarrieren sind die Autobahnen A 3 und A 560!

Zur Erleichterung der Amphibienwanderung und zur Verringerung von Verkehrsopferten wurden bereits an den Deponiestraßen und unter der L 121 Amphibientunnel eingebaut, die durch ein Leitsystem zu ergänzen sind, wenn eine entsprechende Besiedlung durch Amphibienarten festgestellt wird. Das Leitsystem zum Schutz der Amphibien stellt durch den Überkletterungsschutz auch für Kriechtiere ein Hindernis dar und bewirkt für den Habitatwechsel eine Verringerung der Überfahrungsopferzahl. Das Gesamtkonzept der Rekultivierung ist damit in seiner Funktionsfähigkeit gesichert.

Im Rahmen der Artenschutzmaßnahmen werden auf der Zentraldeponie temporäre Kleingewässer angelegt und fachlich betreut. Versteck- und Überwinterungshabitate für Amphibien und damit auch für andere Tierarten sind im Rekultivierungskonzept in angemessenen

Umfang vorgesehen.

Zu b)

Die aktuelle Planung für eine Altkleider-Sortieranlage mit Umladestation sowie für eine Kaminholzherstellung, d.h. die Entwicklung einer Baufläche auf dem ehemaligen Deponiegebiet ist aus Sicht der Regionalplanungsbehörde möglich, da sie eine Nachnutzung der vorhandenen Deponie-Infrastruktur darstellt. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 9. Januar 2014 bestätigt.

Der Planstandort befindet sich in einem Umfeld mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Verträglichkeit der geplanten, kleinteiligen gewerblichen Nutzungen mit diesem Umfeld wird durch das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan belegt und durch darauf basierende Bebauungsplanfestsetzungen bzw. durch Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente gewährleistet.

Die in der Stellungnahme des BUND aufgeführten (holzverarbeitenden) Gewerbebetriebe liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 629. Ihre Verlagerung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Zu c)

Den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes stehen die Interessen der Eigentümerin an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücksflächen entgegen. Zudem kann das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet an der Langstraße aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin entwickelt werden, der hier gemischte Bauflächen ausweist. Dieser Plangebietsteil ist planungsrechtlich aktuell als sog. Innenbereich zu beurteilen, wobei ein Vorhaben, unter den entsprechenden Voraussetzungen, auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig ist (auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans).

Die ökologischen Funktionen des westlich an das Plangebiet anschließenden kleinen Waldbestandes (durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vertieft erörtert. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung kann nicht festgestellt werden.

Zu d)

Gelbbauchunke und Kammmolche sind an weite Wanderungen zum Auffinden neuer Lebensräume sehr gut angepasst. Die Verlustraten sind dabei naturbedingt sehr hoch. Durch das geplante Vorhaben wird dieses natürliche Lebensrisiko nicht signifikant erhöht.

Nach der Rekultivierung der Zentraldeponie wird ein deutlich besseres Habitatangebot für die Arten entstehen und kann von diesen gut erreicht werden.

Die FFH-Vorprüfung wird in den landschaftspflegerischen Unterlagen ergänzt. Hierbei wird deutlich, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Entwicklungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes „Tongrube Niederpleis“ abzuleiten ist.

Derzeit sind für die Zielarten keine Laichgewässer nördlich der Langstraße vorhanden. Das Absetzbecken an der L 121 wurde bisher nicht besiedelt. Die FFH-Ziele werden im Rahmen der Deponierekultivierung berücksichtigt.

Die als Mischgebiet (MI) festgesetzte Fläche ist mit rund 3.000 qm verhältnismäßig klein und lässt, vergleichbar zu den Umfeldnutzungen, aus städtebaulichen Gründen, nur eine Bebauung entlang der Langstraße zu. Der Bebauungsplan trifft die Rahmenvoraussetzungen für die Nutzung und Bebauung, wobei die konkrete Vorhabengestaltung für die Gebäude erst auf der Genehmigungsebene erfolgt. Den Anregungen wird in dem vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der überbaubaren Flächen und der sog. Pflanzgebotsflächen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die gleichzeitig als Wanderkorridore dienen, Rech-

nung getragen. Darüber hinaus sind innerhalb des Mischgebiets mindestens acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Damit werden die planungsrechtlichen „Optimierungsmöglichkeiten“ im Bebauungsplan ausgeschöpft.

Weitere Aspekte der Grundstücks- und Gebäudegestaltung, der verkehrlichen Erschließung und die Umsetzung von arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin geregelt werden.

Zur Überprüfung des Rotmilan-Vorkommens wurde von Februar bis Juni 2014 eine spezielle Brutplatzkontrolle von einem Dipl. Biologen mit vertieften Kenntnissen der Greifvogelökologie durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im westlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen ein Greifvogelhorst vom Mäusebussard als Brutplatz genutzt wird. Der Rotmilan sucht das Umfeld lediglich zur Nahrungssuche, insbesondere bei und nach der Mahd der Grünlandflächen auf. Das Brutvorkommen des Mäusebussards wird in der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Zu e)

Das Problem des Vogelschlags an großen Glasfassaden ist bekannt. In der Fachliteratur wird diskutiert, ob UV-beschichtete Gläser von Vögeln eher wahrgenommen werden können, weil sie Rezeptoren für ultraviolettes Licht besitzen, welches von den Spezialgläsern reflektiert, vom menschlichen Auge jedoch nicht wahrgenommen wird. Untersuchungen haben diesbezüglich bislang keine eindeutigen Ergebnisse gebracht, weil zum einen verschiedene Vogelarten Lichtspektren unterschiedlich wahrnehmen (tag-, dämmerungs- oder nachtaktiv). Zum anderen spielen Faktoren wie Lichtverhältnisse, Reflektionen und Verhaltensweisen der Vögel (z.B. Flucht) eine maßgebliche Rolle. Daher kann derzeit weder eine Empfehlung für Spezialgläser noch für eine maximale Glasfläche ausgesprochen werden.

Im städtebaulichen Vertrag wird daher mit dem Investor vereinbart, bei Auftreten von Vogelschlag nachträglich sichtbare Markierungen in Form von horizontalen oder vertikalen Streifen im Abstand von 10cm auf die betroffenen Gläser aufzubringen.

Zu f)

Zur Überprüfung des Rotmilan-Vorkommens wurde von Februar bis Juni 2014 eine spezielle Brutplatzkontrolle von einem Dipl. Biologen mit vertieften Kenntnissen der Greifvogelökologie durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im westlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen ein Greifvogelhorst vom Mäusebussard als Brutplatz genutzt wird. Der Rotmilan sucht das Umfeld lediglich zur Nahrungssuche, insbesondere bei und nach der Mahd der Grünlandflächen auf. Das Brutvorkommen des Mäusebussards wird in der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Zu g)

Die Artenschutzprüfung Stufe II wurde durchgeführt. Ergebnis der Prüfung ist, dass auf Grund der zusammengestellten Daten, der Projektbeschreibung und dem landschaftspflegerischen Maßnahmenkonzept zu erwarten ist, dass durch die ermöglichten Baumaßnahmen

- Eine Besiedlung der Betriebsflächen durch Amphibien und Reptilien weitestgehend verhindert wird
- Keine planungsrelevanten Arten verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden
- Keine streng geschützten Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden

- Keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten beschädigt oder zerstört werden, ohne dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Unter Einbeziehung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement werden durch die Realisierung von Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst.

Zur qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement verpflichtet sich die RSAG im städtebaulichen Vertrag.

Zu h)

Die FFH-Erheblichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 629 bei Übernahme der abgeleiteten Landschaftspflegerischen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Realisierung im Rahmen der Baumaßnahmen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Meldegebiet FFH-Gebiet DE-5209-302 „Tongrube Niederpleis“, insbesondere für schutzrelevante Arten und deren Lebensräume verbunden ist.

Die Verträglichkeit mit den gebietsspezifischen Erhaltungszielen ist daher gegeben. Diese Bewertung hat die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises in Ihrer Stellungnahme vom 13.12.2013 bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt bzw. nicht gefolgt.

3.1 Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.12.2013

Natur- und Landschaftsschutz:

- a) Die Vorhabenfläche grenzt unmittelbar an einen Raum an, der besondere Bedeutung für gefährdete Amphibien- und Reptilienarten (z.B. Gelbbauchunke, Kreuzkröte und Zauneidechse) besitzt. Das Vorhandensein der genannten Arten auch im Bereich der sogenannten Zentraldeponie der RSAG resultiert aus dem landesweit bedeutsamen Artenvorkommen innerhalb des südlich der Langstraße angrenzenden FFH-Gebietes und NSG "Tongrube Niederpleis" und ist auch der Tatsache geschuldet, dass sich die RSAG im Rahmen anstehender Vorhaben in diesen Bereichen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bemüht, artenschutzrechtlichen und –fachlichen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen.

Ob eine Umsetzung des Bebauungsplans zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Wanderkorridoren von Amphibienarten führen könnte, kann nicht losgelöst von der Rekultivierungsplanung für die Zentraldeponie und deren Umsetzung betrachtet werden. Für den gesamten Bereich der Zentraldeponie besteht eine Rekultivierungsverpflichtung der RSAG. Diese sieht eine weitgehende Herrichtung für Naturschutzzwecke vor und wird mit entsprechender inhaltlicher Konkretisierung in den vorliegenden Gutachten näher benannt.

Eine inhaltliche Umsetzung ist noch nicht erfolgt, da die RSAG bislang optionale Entwicklungsmöglichkeiten (Photovoltaik, Biogas etc.) für Teilflächen ihres Geländes erwogen hatte. Die genehmigte Rekultivierungsplanung wurde zudem zu einem Zeitpunkt erstellt und genehmigt, als die zwischenzeitlichen Vorkommen von z. B. Kreuzkröte und Zauneidechse in diesen Bereichen nicht bekannt oder aber noch nicht vorhanden waren. Eine Umsetzung der genehmigten Rekultivierungsplanung, die bislang nicht auf

diese Arten abgestellt wurde, würde zum Verlust der Lebensraum- und Habitatstrukturen für diese Arten und somit zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen.

Insofern wurde die RSAG von der unteren Landschaftsbehörde aufgefordert, die Rekultivierungsplanung den geänderten artenschutzrechtlichen und -fachlichen Gegebenheiten anzupassen und der Bezirksregierung als hierfür zuständiger Genehmigungsbehörde vorzulegen. Eine Überarbeitung und Genehmigung der Rekultivierungsplanung steht jedoch bislang noch aus, ist aber für den Fortbestand der Lebensraumbedingungen für die genannten Arten essentiell. Dies im Besonderen dann, wenn randliche Teilflächen der Zentraldeponie durch Eingriffsvorhaben (wie im vorliegenden Fall) künftig nicht mehr für Zwecke des Arten- und Biotopschutzes zur Verfügung stehen sollten. Unter der Maßgabe einer entsprechend inhaltlich angepassten Umsetzung der Rekultivierungsplanung durch die RSAG im Bereich der Zentraldeponie wird eine Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Lebensräume und 'Wanderkorridore der o.a. Arten führen. Dies auch dann nicht, wenn der westlich des Bebauungsplangebietes stockende Wald einen Teillebensraum (Winterquartier) für einzelne Amphibienarten darstellen sollte, was nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

Im weiteren Verfahren sind die Summationswirkungen des Vorhabens mit anderen Vorhaben (z.B. Umsetzung Rekultivierungsplanung Zentraldeponie, Abschlussbetriebsplan Tongrube etc.) im Rahmen der FFH-Vorprüfung entsprechend darzulegen und zu bewerten.

- b) Ob angrenzend an den Bebauungsplan ein Brutplatz des Rotmilans existiert (Stellungnahme des BUND), ist im weiteren Verfahren durch die Gutachter zu verifizieren und artenschutzrechtlich und -fachlich zu bewerten.
- c) Das vom Gutachter im Rahmen des Umweltberichtes, des Landschaftspflegerischen Begleitplans und der artenschutzfachlichen Betrachtung vorgeschlagene Maßnahmenkonzept zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Eingriffstatbestände ist schlüssig und zielführend. Die Auffassung des Gutachters, dass das Vorhaben unter Zugrundelegung der dargelegten Vermeidungsmaßnahmen und einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung mit Risikomanagement nicht zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen wird, wird geteilt. Das seitens des Gutachters vorgeschlagene Risikomanagement (vgl. S. 31 Umweltbericht) einschließlich einer Effizienzkontrolle wird ausdrücklich begrüßt und würde eine inhaltliche Nachsteuerung im Falle einer nicht erwarteten Entwicklung ermöglichen.
- d) Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Bereich Kirchenberg-Nord werden ebenfalls begrüßt, bedürfen allerdings im weiteren Verfahren einer inhaltlich und räumlich eindeutigen Konkretisierung. Die erforderliche Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen ist einvernehmlich mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- e) Abfallwirtschaft:
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

f) Immissionsschutz:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch die Bezirksregierung Köln, als Immissionsschutzbehörde aufgrund der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZuslVU), zu prüfen sind. Es wird daher empfohlen, die Bezirksregierung Köln unmittelbar zu beteiligen.

g) Einsatz erneuerbarer Energien:

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Die zukünftige Nutzung und Rekultivierung der Zentraldeponie ist noch nicht endgültig entschieden. Ebenso befindet sich die Stilllegung der Tongrube Niederpleis, die Überhöhung der 5. Bauabschnitts und die Abdichtung des 4. Bauabschnitts noch in der Planungs- bzw. Abstimmungsphase, sodass keine belastbaren Aussagen zur Summationswirkung des hier behandelten Vorhabens getroffen werden können, die über die der vorliegenden FFH-Erheblichkeitsabschätzung hinausgehen.

Zu b)

Zur Überprüfung des Rotmilan-Vorkommens wurde von Februar bis Juni 2014 eine spezielle Brutplatzkontrolle von einem Dipl. Biologen mit vertieften Kenntnissen der Greifvogelökologie durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im westlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen ein Greifvogelhorst vom Mäusebussard als Brutplatz genutzt wird. Der Rotmilan sucht das Umfeld lediglich zur Nahrungssuche, insbesondere bei und nach der Mahd der Grünlandflächen auf. Das Brutvorkommen des Mäusebussards wird in der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Zu c)

Für die Umsetzung des Vorhabens wird eine qualifizierte ökologische Baubegleitung mit angepasstem Risikomanagement im Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Zu d)

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag konkretisiert sowohl die Fläche als auch die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs. Die Maßnahmen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Zu e)

Der Anregung folgend, sind die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Zu f)

Die Stadt Sankt Augustin hat mit Schreiben vom 23.10.2013 die Obere Immissionsschutzbehörde an der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Eine Stellungnahme ist von dort nicht eingegangen.

Zu g)

Der Bebauungsplan trifft die Rahmenvoraussetzungen für die Nutzung und Bebauung im Plangebiet, wobei die konkrete Vorhabengestaltung für die Gebäude erst auf der Genehmi-

gungsebene erfolgt. Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages sollen Vereinbarungen zur Nutzung regenerativer Energie für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der RSAG getroffen werden, die möglichst über die gesetzlichen Forderungen hinausgehen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt bzw. nicht gefolgt.

3.2 Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, Amt 67 für Natur- und Landschaftsschutz, Bauvorhaben, Landschaftsplanung, Artenschutz vom 26.03.2014

- a) „(...) Aus unserer Sicht ist es artenschutzrechtlich unverzichtbar, durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Wandertätigkeit der Gelbbauchunke und des Kammmolches nicht zu beeinträchtigen. Es muss also weiterhin eine uneingeschränkte Wandermöglichkeit für Amphibien aus der bzw. in die Tongrube Niederpleis gewährleistet bleiben. Unter Punkt 9.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplans wird unter Punkt M 4 der Maßnahmebeschreibung das Einrichten eines permanenten Amphibienleitsystems genannt, dessen Details noch in einer qualifizierten Ausführungsplanung darzulegen sind. Bevor wir dem Bebauungsplan abschließend zustimmen können, sollte diese Ausführungsplanung hier vorgelegt werden. Aus ihr müssen die Einzelheiten des Leitsystems so hervorgehen, dass trotz der geplanten Bebauung artenschutzrechtlich keine Verschlechterungen zu erwarten sind, d. h. die Wandermöglichkeiten für die Amphibien nicht beeinträchtigt werden. Die Leiteinrichtungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu sichern.
- b) Durch die RSAG wurde mir mit Schreiben vom 07.03.2014 eine Erklärung vorgelegt, dass sie die Rekultivierungsplanung für die Zentraldeponie nach der endgültigen Klärung der weiteren Nutzung anpassen und hierbei die Lebensraumsansprüche der dort vorkommenden, besonders geschützten Arten angemessen berücksichtigen wird. Aufgrund dieser Erklärung gehe ich davon aus, dass im Rahmen anderweitiger Nutzungen erneute artenschutzrechtliche Betrachtungen zu gegebener Zeit durchgeführt werden. Gegen die beabsichtigte Planung bestehen unter Berücksichtigung meiner Ausführungen grundsätzlich keine Bedenken.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Aus den Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB geht deutlich hervor, dass die Umsetzung der Bauleitplanung aus Gründen des Artenschutzes im Plangebiet die Anlage von Amphibienleiteinrichtungen erfordert. Ebenfalls geregelt wird, wie diese Einrichtungen grundsätzlich herzustellen sind: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der im Bebauungsplan Nr. 629 durch entsprechendes Planzeichen eingetragenen Linien ein permanentes Amphibienleitsystem zu errichten ist.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (zeichnerisch) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wanderkorridor für Froschlurche einzurichten, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sohle des bestehenden, offenen Entwässerungsgrabens innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist durch die Anlage von Vertiefungen oder kleinen Schwellen zu strukturieren. Auf einem Anteil von insgesamt 5 % der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind an den Rändern des Entwässerungsgrabens mehrmals und in unregelmäßigen Abständen große Steine, Steinplatten, kleine Lesesteinhaufen und Totholz anzuordnen. Der Entwässerungsgraben ist mit Landschaftsrasen (RSM 8.1 Variante 3 oder

4) einzusäen und mit Hochstaudenfluren zu entwickeln.

Damit wird der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, die Leiteinrichtungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs dauerhaft zu sichern, entsprochen. Darüber hinaus wird die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen - wie im Übrigen auch die von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG - vertraglich zwischen der Plangeberin und der Grundstückseigentümerin geregelt.

Zu b)

Die Anpassung der Rekultivierungsplanung für weitere Nutzungen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde die Artenschutzprüfung 2 durchgeführt (Begründung Teil 2, Umweltbericht).

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

3.3 Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, Amt 67 für Natur- und Landschaftsschutz, Bauvorhaben, Landschaftsplanung, Artenschutz, Email vom 07.04.2014

„(...) Für die endgültige Zustimmung zum Bebauungsplan ist es nicht notwendig, die qualifizierte Ausführungsplanung bzgl. der Amphibienleiteinrichtungen vorab bei der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen. Dies muss jedoch geschehen, bevor mit der tatsächlichen Umsetzung der Planung begonnen werden soll. Ich bitte dies entsprechend zu berücksichtigen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Städtebaulichen Vertrag wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass zur Verhinderung der Einwanderung von Amphibien auf das gesamte Plangebiet vor Baubeginn ein permanentes Amphibienleitsystem einzurichten ist. Die Planung soll durch ein qualifiziertes Büro vorgenommen werden und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen und Bedenken geäußert.

Die Schreiben sind als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Anregungen und Bedenken von Bürger 1 vom 07.11.2013

a) Grundsätzliches:

Die Anwohner stehen dem Vorhaben skeptisch bis ablehnend gegenüber.

Das Projekt habe eine erneute massive Verschiebung innerhalb des Mischgebietes zu Lasten der Nutzung für Wohnzwecke zur Folge, was zu einer erheblichen Verminderung der Wohnqualität führen dürfte.

b) Die Ansiedlung von drei unterschiedlichen gewerblichen Nutzern mit bis zu 70 Beschäftigten in der Verwaltung und einer noch nicht bezifferten Anzahl von Mitarbeitern in den Betrieben der Altkleiderverwertung und Kaminholzherstellung bewirke eine völlig veränderte Wohnsituation.

- c) Die von der RSAG bestätigte Begründung für die Auswahl dieser Fläche bestehe vorwiegend darin, dass bereits ein asphaltiertes Grundstück vorhanden sei und nun einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden solle. Ob dieser Umstand ausreiche, um eine solche Veränderung zu rechtfertigen, wird bezweifelt.
- d) Negative Folgen und Auswirkungen für die Anwohner:
- 1) Besucher des Verwaltungsgebäudes.
 - 2) Zusätzlicher Verkehrslärm auf der Langstraße, verursacht durch die Kunden und sonstige Zusätzlicher Verkehrslärm durch die Logistik der Betriebe einschließlich An- und Abfahrten der etwa 80 bis 90 Mitarbeiter, wobei die nach wie vor unbegrünte Deponiefläche den Lärm gut überträgt.
 - 3) Zusätzliche Lärmemissionen durch die gewerbliche Tätigkeit der Betriebe.
 - 4) Erhebliche Veränderungen des Wohnumfeldes Langstraße, derzeit überwiegend geprägt durch naturnahes Wohnen, in Richtung Gewerbegebietscharakter mit all seinen negativen Folgen u. a.
 - 5) Weitere Wertminderung der Häuser und Grundstücke.
 - 6) Weitere Verschlechterung der Befahrbarkeit und Parksituation im oberen Teil der Langstraße, wenn der Kfz auf unbefestigten Flächen vor der Toranlage der RSAG.
 - 7) Negative Folgen für die Tiere im Umfeld, insbesondere der Greifvögel wie der Rote Milan, der seit etwa einem Jahr häufig im südlichen Deponiegelände zu sehen ist.
- e) Vorschläge der Anwohner:
Prüfung auf mögliche Alternativen zum Bauvorhaben an anderer Stelle als Priorität.
- f) Im Falle einer unvermeidlichen Realisierung:
- 1) Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes in Richtung Langstraße und aller angrenzenden Grundstücke ggf. durch Abtrennung des Verwaltungsgebäudes von den Parkplätzen und gewerblich genutzter Gebäude und Freiflächen und, wie bereits z. T. im Plan, durch ausreichend dimensionierte Grünanlagen.
 - 2) Verkehrserschließung für alle Aktivitäten nur über die Deponiezufahrt
 - 3) Besucherzugang zum Verwaltungsgebäude nur über die rückwärtige Zufahrt.
 - 4) Lärmdämmende Begrünung an der der Langstraße zugewandten Seite der Deponiezufahrt.
 - 5) Optische wohnfreundliche Gestaltung der der Langstr. zugewandten Seite des Verwaltungsgebäudes, kein Industriequader, maximal fünf Parkplätze (wie geplant) für Besucher I GL, nicht jedoch für Kunden im Tagesgeschäft.
 - 6) Beschränkung der Betriebs- und Ladezeiten von z. B. acht bis siebzehn Uhr.

- 7) Einhausung aller Betriebstätten zwecks Vermeidung von Lärmemissionen.
- 8) Verbesserung der Wendemöglichkeit vor der Toranlage RSAG Langstraße (heute unbefestigte Schotterfläche) sowie geänderte Beschilderung an der Einmündung zur L 121.
- 9) Begrünung der Deponiegrenzen wie ursprünglich vorgesehen, ggf. mit flachwurzelnenden Gehölzen.
- 10) Baustellenfahrzeuge ausschließlich über die Deponieeinfahrt (wie bereits zugesagt).
- 11) Die Anwohner erwarten die Gewährleistung, dass neben den beiden geplanten Aktivitäten (AWO Kleidersortierung und Kaminholzbereitung) keine weiteren Aktivitäten hinzugefügt werden.
- 12) Das derzeitige Erscheinungsbild der Langstraße sei auf der der Deponie zugewandten Seite negativ geprägt durch den Ausblick auf das RSAG Gelände. Das unbewachsene Gebiet der abgedeckelten Fläche wirke kahl und abstoßend. Hinzu komme zurzeit die graue asphaltierte Fläche. Im Bereich der ebenfalls unfreundlich wirkenden Zufahrt zur Deponie wurde eine bauzaunähnliche Einfriedung installiert. All dies war in der ursprünglichen Planung der Deponie-Sanierung einmal anders vorgesehen.
Es sollte zunächst eine parkähnliche Anlage entstehen. Sogar von Spazierwegen war die Rede. Die anschließende Version sah immerhin noch die Abgrenzung des Geländes durch Hecken und Gehölze vor. Nichts von dem wurde umgesetzt. Stattdessen sei zu befürchten, dass die Wohnqualität weiter sinke.

Vor allem, wenn man die kürzlich in Betrieb genommene Anlage zur Kaminholzbereitung der Firma Nordhorn am Eingang der Langstraße betrachte, stelle diese ein abschreckendes Beispiel dar.

Auch ein Wohn-Gewerbe-Mischgebiet könne heute ansehnlich gestaltet werden, so dass sich die Anwohner dort auch wohl fühlten. In diesem Sinne werde die eindringliche Bitte an die zuständigen Planungsstellen gerichtet, ihren Einfluss in dieser Richtung geltend zu machen und vor Allem die gegebenen Zusagen an die Anwohner zu erfüllen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Im südlichen Plangebietsteil setzt der Bebauungsplan Nr. 629 bis in etwa 40 m Tiefe ab der Langstraße ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich der Langstraße kann der Bebauungsplan Nr. 629 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, der hier gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausweist. Die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes bzw. einer anderen mischgebietstypischen Nutzung, wie z. B. eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs, wäre demnach, auf Grundlage von § 34 BauGB, auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 629 bereits zulässig, wenn sich das Vorhaben in das Umfeld einfügt.

Die festgesetzte Baugebietskategorie folgt einerseits der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und den faktisch vorzufindenden Nutzungen im Plangebietsumfeld,

wobei einzelne der nach § 6 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie z. B. Tankstellen und Vergnügungsstätten, gerade aufgrund ihrer verkehrlichen Auswirkungen ausgeschlossen werden. Andererseits bleibt durch die Festsetzungen die Möglichkeit einer anderweitigen, nach den Bebauungsplanfestsetzungen zulässigen Nutzung, wie z. B. Wohnen, im Mischgebiet bestehen – unabhängig von einer Verwirklichung des aktuell geplanten Vorhabens der RSAG, die hier einen Verwaltungsneubau für eigene Zwecke plant.

Zu der Zulässigkeit eines Vorhabens heißt es in § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ Diese Voraussetzungen sind, aus Sicht der Verwaltung, im Plangebiet gegeben.

Als Mischgebiet ist im vorliegenden Fall - aufgrund der ansonsten räumlich isolierten Lage des Bereichs und der entsprechenden Flächenausweisung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – das Plangebiet mit seinem Umfeld an Langstraße und Ölgartenstraße zu betrachten. Das Verhältnis von (nicht störenden) gewerblichen Nutzungen und Wohnen innerhalb dieses Bereichs bleibt - auch bei Ansiedlung einer weiteren, nicht wesentlich störenden Verwaltungsnutzung – ausgewogen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird weitestgehend über das Deponiegelände erfolgen, was vertraglich zwischen der Stadt Sankt Augustin und der RSAG als Grundstückseigentümerin abgesichert wird. Das prognostizierte Aufkommen an Besucherverkehr über die Langstraße ist dagegen vernachlässigbar gering.

Zu b)

Während das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe in den gemischten Bauflächen zwischen der Tongrube Niederpleis und dem Deponiegelände gewahrt bleibt, ist das Sondergebiet davon planungsrechtlich unabhängig zu betrachten.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO trägt der besonderen planerischen Ausgangssituation Rechnung und stellt eine der Voraussetzungen für die landesplanerische Zustimmung zu dem Planvorhaben dar. Demnach ist bei der bauleitplanerischen Steuerung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet am Rande bzw. teilweise innerhalb eines landesplanerisch ausgewiesenen sog. Regionalen Grünzugs liegt und deshalb z. B. die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Plangebiet nicht ermöglicht werden soll.

Dagegen konnte einer Ansiedlung bestimmter gewerblich betriebener Nutzungen zugestimmt werden, insbesondere solcher, die dem Tätigkeitsschwerpunkt „Entsorgung und Verwertung“ im Bereich der ehemaligen Deponie Sankt Augustin funktional „nahestehen“. Zudem nimmt das festgesetzte Sondergebiet eine vergleichsweise geringe Fläche von ca. 1,2 ha ein. Die beabsichtigte Beschränkung auf die Zulässigkeit bestimmter (gewerblicher) Nutzungen erfordert bauleitplanerisch die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“, da sich das Baugebiet im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets sowie die Festsetzung der darin im Einzelnen zulässigen Nutzungen orientieren sich einerseits an den mit der Landesplanung abgestimmten Vorgaben und folgen andererseits den seitens der RSAG formulierten Nutzungsanforderungen für die Entwicklung ihrer Grundstücksflächen.

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten, die von den geplanten Betrieben ausgehen könnten, wurden für das Sondergebiet – auf Grundlage der auf die geplanten Nutzungen bezogenen schalltechnischen Untersuchung des TÜV Rheinland im Rahmen der Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende

Gewerbenutzungen im Plangebietsumfeld – außerdem zulässige Emissionskontingente (LEK) nach der DIN 45691 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Emissionskontingente durch die Vorhaben ist sichergestellt, dass keine unzulässigen, erheblich belästigenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebietsumfeld einwirken. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Nachdem durch die Festsetzung eines Sondergebiets, die Zweckbestimmung und die darin als zulässig festgesetzten Nutzungen sowie durch die Lärmemissionskontingente konkrete Vorgaben für die Zulässigkeit eines Vorhabens unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Umfeldnutzungen getroffen werden, besteht keine Veranlassung zu der Befürchtung der Anwohner, dass mit der Umsetzung der Bauleitplanung eine „völlig veränderte Wohnsituation“ bewirkt wird.

Zu c)

Als Eigentümerin beabsichtigt die RSAG, ihre Grundstücksflächen an der Langstraße und nördlich davon einer baulichen Entwicklung und Nutzung zuzuführen und diese nicht brach liegen zu lassen. Aus Sicht der Verwaltung stellt dies eine legitime Absicht der Grundstückseigentümerin dar.

Zu d)

- 1) Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine sog. Baulücke bzw. einen sog. Innenbereich, der aktuell planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und wo ein Vorhaben (einschließlich einer verkehrlichen Erschließung über die Langstraße) unter entsprechenden Voraussetzungen - auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 629 - zulässig und genehmigungsfähig wäre. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und den Regelungen im Städtebaulichen Vertrag wird die Belastung der Anwohner bezüglich des Neuverkehrs auf der Langstraße auf ein Minimum beschränkt.
- 2) Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten, die von den geplanten Betrieben ausgehen könnten, wurden für das Sondergebiet – auf Grundlage der auf die geplanten Nutzungen bezogenen schalltechnischen Untersuchung des TÜV Rheinland im Rahmen der Bauleitplanung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbenutzungen im Plangebietsumfeld – zulässige Emissionskontingente (LEK) nach der DIN 45691 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurden alle Emissionen, also auch die An- und Abfahrten der Betriebe sowie die Verkehrsbewegungen auf dem Mitarbeiterstellplatz berücksichtigt.
Bei Einhaltung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Emissionskontingente durch die Vorhaben ist sichergestellt, dass keine unzulässigen, erheblich belästigenden Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebietsumfeld einwirken. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- 3) S. Stellungnahme zu d2)
- 4) Die Langstraße ist geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben. Entsprechend des Bestandes wurde dieser Bereich im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung entwickelt soll der südliche Teil des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt werden. Charakteristikum eines Mischgebietes ist das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Hierunter fallen Verwaltungs- und Büronutzungen.
Das Sondergebiet für eine Altkleider-Sortieranlage mit Umladestation sowie für eine Kaminholzherstellung, d.h. die Entwicklung einer Baufläche auf dem ehemaligen Depo-

niegelände ist aus Sicht der Regionalplanungsbehörde möglich, da sie eine Nachnutzung der vorhandenen Deponie-Infrastruktur darstellt. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 9. Januar 2014 bestätigt.

Der Planstandort befindet sich in einem Umfeld mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Verträglichkeit der geplanten, kleinteiligen gewerblichen Nutzungen mit diesem Umfeld wird durch das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan belegt und durch darauf basierende Bebauungsplanfestsetzungen bzw. durch Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente gewährleistet.

- 5) In der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung wurde für den Plangeltungsbereich eine Vorbelastung durch Verkehrslärm von benachbarten, überörtlichen Verkehrswegen ermittelt, durch die auch das Plangebietsumfeld beeinträchtigt wird und die sich durch den Verkehr vom und zum Plangebiet nicht nennenswert erhöhen werden.

Hinsichtlich des prognostizierten Gewerbelärms der geplanten Nutzungen setzt der Bebauungsplan, aus Immissionsschutzgründen, Lärmemissionskontingente von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts fest, durch die die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebietsumfeld eingehalten werden.

Damit und durch die sonstigen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Baugebieten tragen die Festsetzungen des Bebauungsplans zur rechtlich gebotenen Konfliktlösung auf Planungsebene bei. Da sich aus der Bauleitplanung somit eine Verschlechterung der bestehenden Wohnsituation nicht ableiten lässt, steht auch eine „Wertminderung der Häuser und Grundstücke“ nicht zu befürchten.

- 6) Inwiefern es durch die Umsetzung der Bauleitplanung zu einer „Verschlechterung der Befahrbarkeit und Parksituation im oberen Teil der Langstraße“ kommen soll, ist für die Verwaltung nicht ersichtlich. In den Baugebieten sind, bezogen auf die jeweilige Nutzung, Stellplätze in ausreichendem Umfang durch die Grundstückseigentümerin bereit zu stellen, wobei der Stellplatznachweis auf der Genehmigungsebene zu erbringen ist.

- 7) Mit dem geplanten Neubau eines Verwaltungsgebäudes an der Langstraße wird die Grundstückssituation neu geordnet und ein Wenden von Kfz bzw. Pkw (unternehmensbezogener/gebietseigener Verkehr) kann auf dem Grundstück der RSAG erfolgen, wobei die verkehrliche Erschließung der festgesetzten Baugebiete detailliert in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin geregelt werden wird.

Die „Möglichkeit“ für gebietsfremden Verkehr, auf den privaten, unbefestigten Grundstücksflächen vor der Toranlage der RSAG an der Langstraße zu wenden, bleibt von der Bauleitplanung unberührt. Im vorliegenden Fall ist es weder Aufgabe der Grundstückseigentümerin, das Wenden und Parken von Kfz aus dem öffentlichen Verkehrsfluss auf eigenen Flächen zu dulden, noch ist es Ziel der Bauleitplanung, z. B. Änderungen an der Verkehrsführung an Langstraße und Ölgartenstraße vorzunehmen. Ein entsprechender Planbedarf wird von Seiten der Stadt Sankt Augustin nicht gesehen.

Zur Überprüfung des Rotmilan-Vorkommens wurde von Februar bis Juni 2014 eine spezielle Brutplatzkontrolle von einem Dipl. Biologen mit vertieften Kenntnissen der Greifvogelökologie durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass im westlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen ein Greifvogelhorst vom Mäusebussard als Brutplatz genutzt wird. Der Rotmilan sucht das Umfeld lediglich zur Nahrungssuche, insbesondere bei und nach der Mahd der Grünlandflächen auf. Das Brutvorkommen des Mäusebussards wird in der Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Zu e)

Die Bauleitplanung erstreckt sich auf eine Fläche, für die bereits im Jahre 2006 eine Bauleitplanung bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 BauGB erarbeitet wurde, mit dem Ziel, einen Betriebshof der RSAG im Plangeltungsbereich anzusiedeln. Da diese Nutzung an anderer Stelle realisiert wurde, wurde die Planung nicht weiterverfolgt. Mit dem nun vorgelegten Bebauungsplan Nr. 629 wird die Absicht der RSAG, ihre Grundstücksflächen an der Langstraße und die nördlich angrenzenden einer baulichen Nutzung zuzuführen, wieder aufgegriffen. Da die Inanspruchnahme der Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse standortgebunden ist, bestehen keine (Flächen-) Alternativen zu der Planung. Der Standort nördlich der Langstraße erfüllt darüber hinaus die für das Vorhaben wesentlichen Kriterien, wie Flächenverfügbarkeit und wirtschaftliche Vertretbarkeit (die Flächen befinden sich im Eigentum der RSAG) sowie die zentrale Lage im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis mit guter Verkehrsanbindung; Es entstehen nahezu keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen von Siedlungsbereichen, und nicht zuletzt wird die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung bereits versiegelter Bereiche auf ein Minimum reduziert und somit der „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a (2) BauGB entsprochen.

Zu f)

- 1) Die genannten Aspekte werden in dem vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt, insbesondere durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente in dem Sondergebiet sowie durch die Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der überbaubaren Flächen und der sog. Pflanzgebotsflächen. Hinsichtlich von Bepflanzungsmaßnahmen ist der planfestgestellte Rekultivierungsplan für das Deponiegelände zu berücksichtigen und dass die bereits versiegelten Deponieflächen nicht für eine Bepflanzung zur Verfügung stehen.
- 2) Die verkehrliche Erschließung der festgesetzten Baugebiete wird durch den Bebauungsplan und in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin geregelt.
- 3) Für das Büro- und Verwaltungsgebäude sind 10 Besucher-Stellplätze vorgesehen, die von der Langstraße aus angefahren werden. Alle Mitarbeiter der Verwaltung erreichen die Stellplatzanlage im Sondergebiet nur über die Deponiezufahrt. Auf Grund der geringen Zahl an zu erwartenden zusätzlichen Fahrten auf der Langstraße ist keine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Anwohner zu erwarten. Die Fahrzeugbewegungen werden auf Grund der Dienstzeiten der Verwaltung ausschließlich zur Tagzeit stattfinden.
- 4) Der Bebauungsplan setzt in Richtung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke (Flurstücke Nr. 12 und 21) eine jeweils fünf Meter breite Anpflanzung (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, M2) festsetzt. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sichtschutzhecken aus standortheimischen Bäumen und/oder Sträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient dem Sichtschutz gegenüber der benachbarten Bebauung, der landschaftsökologischen Aufwertung der Baugebiete und gleichzeitig als Wanderkorridor für Froschlurche. Der nutzungsbezogene Lärmimmissionsschutz wird dagegen durch die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente gewährleistet.
- 5) Die festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet gibt den Rahmen für die Errichtung des geplanten Verwaltungsgebäudes vor. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbin-

derung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und Gebäude in Metern über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich, welche Flächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in einem Baugebiet mitzurechnen sind. Dazu gehören z. B. die von Gebäuden und Stellplätzen überdeckten Flächen.

Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan außerdem „offene Bauweise (o)“ und die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse (II) fest. Dadurch soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung – unabhängig von einer bestimmten Dachform – in das bauliche Umfeld einfügt.

Weitere Regelungen, z. B. über Maßnahmen zur (optischen) Gliederung des Baukörpers sowie über die verkehrliche Erschließung werden vertraglich zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin geregelt werden.

- 6) Hinsichtlich des prognostizierten Gewerbelärms der geplanten Nutzungen setzt der Bebauungsplan Lärmemissionskontingente von 66 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts fest, durch die die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Als Tagzeit gilt hierbei die Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nachtzeit reicht von 22.00 – 06.00 Uhr. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist auf Genehmigungsebene nachzuweisen und beinhaltet sämtliche Lärmemissionen aus dem Betrieb der Nutzungen, einschließlich zugehöriger Fahrgeräusche auf dem Betriebsgelände. Zusätzlich wurden im Städtebaulichen Vertrag Betriebszeiten vereinbart. Danach ist die Betriebszeit werktags von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr und samstags von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr beschränkt.
- 7) Im Sondergebiet soll sowohl die Altkleidersortierung als auch die Kaminholzherstellung jeweils in einer Halle stattfinden. Unabhängig davon sind für das Sondergebiet zulässige Lärmemissionskontingente ermittelt worden, die sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
- 8) Der Bereich vor der Toranlage der RSAG liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, so dass zu diesem Bereich keine Festsetzungen getroffen werden können. Zudem erfolgt das Wenden derzeit auf dem Grundstück der RSAG, nicht auf einer öffentlichen Verkehrsfläche. Wendemöglichkeiten bestehen in ausreichender Dimension auf den jeweiligen Anliegergrundstücken der Langstraße. Eine Beschilderung an der Kreuzung L121/ Langstraße mit Hinweis auf die Verwaltung der RSAG ist nicht vorgesehen.
- 9) Die Umsetzung des planfestgestellten Rekultivierungsplans für das Deponiegelände ist nicht Gegenstand der Bebauungsaufstellung.
- 10) Die verkehrliche Erschließung der festgesetzten Baugebiete wird detailliert in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Grundstückseigentümerin geregelt werden. Dazu gehört auch die Vereinbarung, dass die Baustelle ausschließlich über die Deponiezufahrt angefahren wird.
- 11) Die allein zulässigen Nutzungen im nördlichen Plangebietsteil ergeben sich aus den Festsetzungen über das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und der festgesetzten Zweckbestimmung „Altkleidersortieranlage und Umladestation, Kaminholzherstellung“.

12) Die Umsetzung des planfestgestellten Rekultivierungsplans für das Deponiegelände ist vor einem längerfristigen Zeithorizont zu sehen und erfolgt schrittweise, sie ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanaufstellung.

Eine das Umfeld würdigende und insbesondere an der Langstraße attraktive Gestaltung der Baugebiete ist planerisches Ziel der Bauleitplanung und der Regelungen des flankierenden städtebaulichen Vertrags mit der RSAG.

Nach Abwägung aller Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken schlägt die Verwaltung vor, mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 629 „An der Langstraße“ die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster 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.