

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 02.11.2015

Drucksache Nr.: **15/0325**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	02.12.2015	öffentlich / Vorberatung
Rat	09.12.2015	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 209 'Pützchensweg', für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in der Gemarkung Hangelar, Flur 7;**

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden;**
- 2. Auslegungsbeschluss gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in der Gemarkung Hangelar, Flur 7 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom Februar.2015 zu entnehmen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat hat am 14.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ für den Bereich zwischen Heckenweg, der Bundesstraße 56, der westlichen Grenze des Gewerbegebietes an der Eifelstraße und dem Heckenweiher (Renner See) in Hangelar beschlossen. Auf Beschluss des Umwelt-Planungs- und Verkehrsausschuss vom 17.03.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.04.2015 bis zum 17.04.2015 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 18.03.2015 gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme bis zum 20.04.2015 gebeten. Folgende Stellungnahmen sind zur Planung eingegangen:

**Öffentlichkeit**

- Einwender 1 vom 24.03.2015
- Dr. Reinold Hagen Stiftung vom 17.04.2015
- Lenz und Johlen vom 17.04.2015

**1. Stellungnahme des Einwenders 1 vom 24.03.2015**

„Erkennen konnte ich aus dem im General-Anzeiger veröffentlichten räumlichen Planungsumfang jedoch nicht, ob und inwieweit es sich um so genanntes "störendes Gewerbegebiet" im Sinne des Immissionsschutzgesetzes und des Abstandserlasses NRW handeln soll.

Insbesondere erscheint es mir auch sehr problematisch, die äußere Erschließung dieses Gewerbegebietes von der B 56 aus über den Heckenweg durchführen zu wollen in Hinsicht auf den dortigen Wohnbereich und insgesamt auf die Wohnbebauung am Heckenweg auf Sankt Augustiner Stadtgebiet.

Ich und auch andere Anwohner des Heckenweges zwischen B56 und der Kölnstraße befürchten, dass sich der Autoverkehr von und zu diesem Gewerbegebiet über die von der Stadt Sankt Augustin als Anliegerstraße nach § 6 des Straßen- und Wegegesetzes NRW öffentlich – rechtlich gewidmete Straße abwickelt. Schon jetzt ist dieser innerörtliche Abschnitt des Heckenweges von ganz erheblichem Durchgangsverkehr sowie Schleichverkehr (bei Staus auf der B56) belastet, seit einiger Zeit auch durch das im Bereich der Windgasenstraße angesiedelte Gewerbegebiet auf Bonner Stadtgebiet.

Es geht bei diesem übermäßigen Verkehrsaufkommen hauptsächlich um den Pkw - Verkehr auf dem Straßenabschnitt zwischen B56 und Kölnstraße. Aber auch der Lkw - Verkehr hat hier stark zugenommen, obwohl dort die Benutzung durch Beschilderung für LKW ohne Anliegerbezug untersagt ist. Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebietes am Pützchensweg wird dieser Verkehr noch weiter ansteigen, schon allein was das Aufsuchen dieser Gewerbebetriebe anbelangt.

Schon frühere Verkehrserhebungen hatten hier ergeben, dass das Verkehrsaufkommen den Anliegerverkehr bei weitem übersteigt. Inzwischen ist dieses Verkehrsaufkommen noch weiter angestiegen, nachdem zwischenzeitlich auch die innerörtliche Verkehrsführung von der Stadt geändert wurde. Auch mehrere Buslinien führen über diese Straße.

Offenbar ignoriert die Stadt völlig, dass das Verwaltungsgericht Köln im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Straßenwidmung schon 1996 in einem Beschluss festgestellt hat, dass bei gewidmeten Anliegerstraßen das Verkehrsaufkommen auch nur überwiegend diesem anliegerbezogenen Verkehr dienen und damit frequentiert werden darf. Schließlich gibt es am Heckenweg in diesem Straßenabschnitt nur ca. 25 Haushalte und einem sehr geringen eigenen Verkehrsaufkommen. (...)

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Das Teilgebiet des neuen Gewerbeparks, das sich in Richtung des Grundstückes des Einwenders orientiert, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Dort sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, die auch in einem Mischgebiet möglich wären. Dort sind daher keine Betriebe nach dem Abstandserlass des Landes NRW zulässig.
- b) Das Plangebiet bleibt wie bereits heute über die B56 erschlossen. Der Abschnitt des Heckenweges, in dem das Grundstück des Einwenders liegt, ist nicht von der Planung betroffen. Vielmehr wird durch die Aufweitung des Kreuzungsbereiches der B56 mit dem Heckenweg zukünftig eine bessere Befahrbarkeit aus Richtung der Autobahn gewährleistet, so dass möglicher Schleichverkehr durch den Heckenweg im Abschnitt der Kölnstraße bis zur B56 ausscheidet.

Der übrige Schleichverkehr, der den Heckenweg nutzt, um Staus auf der B56 zu umfahren, hat keinen Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbegebietes und muss durch andere verkehrsrechtliche Maßnahmen unterbunden werden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird gefolgt.  
Der Anregung b) wird teilweise gefolgt.

**2. Stellungnahme der Dr. Reinold Hagen Stiftung vom 17.04.2015**

„(...) Das Ziel der städtebaulichen Planung, das derzeit brach liegende Areal zu entwickeln, begrüßen wir ausdrücklich und hatten in den vergangenen Jahren diesbezüglich ja bereits mehrfach das Gespräch zur Stadt Sankt Augustin gesucht (...). Wir sehen uns aus heutiger Sicht durch die Planung in unserem Grundrecht aus Artikel 14 Grundgesetz unzumutbar eingeschränkt.

Die Entwürfe sehen eine innere Erschließung vor, die sich zu größten Teil auf unserem Grundstück befindet und deshalb zu einem hohen Flächenverbrauch auf unseren Flurstücken führt. Die vorgesehene Art der Ringerschließung halten wir aus heutiger Sicht für überdimensioniert und so nicht erforderlich.

Ebenfalls halten wir die straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der vorgesehenen Form und Anzahl für entbehrlich.

Im Ausschluss bestimmter Nutzungen, wie z.B. von Handelsbetrieben, die grundsätzlich nicht zugelassen werden sollen, sehen wir eine weitere unrechtmäßige Einschränkung unseres Eigentums. (...)

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Verkehrserschließung wurde in der Zwischenzeit auch aufgrund von Anregungen der RSE überarbeitet. Die bisherige Planung sah mehrere Querungen der Gleistrasse vor, die laut Aussage der RSE zu aufwändigen bahntechnischen Sicherungsmaßnahmen geführt hätte. Diese Maßnahmen hätten die wirtschaftliche Erschließung des Ge-

werbeparks ernsthaft in Frage gestellt. Daher wird die Erschließung nun so orientiert, dass die Gleistrasse der RSE nur in Verlängerung des Heckenweges einmal gequert werden muss. Damit verbleibt auf dem Gelände der Dr. Reinhold Hagen Stiftung nur ein Straßenstich, der in einer Wendeanlage für den zu erwartenden LKW- Verkehr endet. Diese Wendeanlage wird nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)“ dimensioniert.

- b) Fragen der Ausbauplanung der Straßen, zu denen auch Baumpflanzungen gehören, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan wird hierzu keine Festlegungen treffen. Die genauen Details der Straßenplanung werden auf Ebene der Ausführungsplanung festgelegt, die sich an die Aufstellung des Bebauungsplanes anschließen wird.
- c) Es besteht ein städtebauliches Erfordernis, die Art und Weise der Bebaubarkeit der Grundstücke der Einwenderin zu regeln. Damit werden die Schranken bestimmt, die der Artikel 14 Grundgesetz im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums setzt. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen begründet sich daher wie folgt:

Die immissionsrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007. Sie dient dem vorbeugenden Immissionsschutz. Die angrenzende Wohnbebauung nördlich der B56 und westlich des Renner Sees wird bei der Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Sie beginnt im Teilgebiet „GE1“ und „GE1.2“ mit einem Bereich von 100 m um die o.g. Wohnbebauung, in dem nur solche Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe) zulässig sind, die nicht wesentlich störend wirken.

Eine Ausnahme von dieser Regelung ist nur bei atypischem Emissionsverhalten möglich. Dieser Ausnahmetatbestand ist gutachterlich, ggfs. über besondere Immissionsschutzmaßnahmen, im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu belegen.

Im Teilgebiet „GE2“ sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Auch hier werden die im Abstandserlass NRW eröffneten Ausnahmemöglichkeiten eingeführt, die vorsehen, auch die nächsthöhere Abstandsklasse anzuhalten, wenn dies gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren als verträglich eingestuft wird.

Eine über den Abstandserlass NRW hinausgehende Gliederung der Gewerbegebiete nach Emissionskontingenten ist nicht notwendig, da im Plangebiet keine Betriebe existieren, die zu einer maßgeblichen Immissionsbelastung im Sinne einer Vorbelastung beitragen.

Um eine optimale Flächenausnutzung im Sinne der Arbeitsplatzdichte zu gewährleisten, werden Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Darunter fallen auch Schrottplätze, Abwrackplätze o.ä. Die für eine zweckdienliche Nutzung notwendigen Lagermöglichkeiten auch auf Freigeländen werden selbstverständlich als bauliche Nebenanlagen ermöglicht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da es hierfür in den zentralen Lagen der Stadt Sankt Augustin wie zum Beispiel dem Stadtzentrum oder den Ortsteilzentren der Stadtteile geeignetere Standorte gibt.

Aufgrund des vom Rat der Stadt Sankt Augustin im Mai 2008 verabschiedeten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts werden keine Handels- und Einzelhandelsnutzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht (siehe Seite 100 des o.g. Konzeptes). Das Konzept legt die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet fest, die erhalten, entwickelt und ggfs. erweitert werden sollen. Dazu gehört der Bereich

des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich stellt das Stadtteilzentrum Hangelar dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es -auch aufgrund der räumlichen Nähe- insb. dieses Stadtteilzentrum zu schützen, da es laut den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts bereits heute durch Kaufkraftabflüsse leidet (siehe Seite 71f). Lediglich der Werksverkauf aus eigener Herstellung von ansässigen Betrieben wird ausnahmsweise innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebsmöglichkeit ihrer Produkte einzuräumen. Des Weiteren wird ausnahmsweise auch eine untergeordnete Nutzung zur Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet wie zum Beispiel ein Imbiss oder ein Kiosk zugelassen (siehe Seite 100 des o.g. Konzeptes).

Die Größenordnung der o.g. Einrichtungen wird auf eine untergeordnete Größe beschränkt. Für den Werksverkauf wird diese untergeordnete Größenordnung mit maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche definiert. Bei einer Kiosk- und Imbissnutzung werden maximal 50 qm Bruttogeschossfläche als zweckdienlich angesehen.

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Planes entsprechen und darüber hinaus geeignet sind das Image eines Gewerbegebietes nachhaltig zu beeinträchtigen und damit einen sogenannten Trading- down- Effekt auslösen können.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie die Kleinteiligkeit des Plangebietes stören, zu viel Verkehr induzieren und damit das bestehende Verkehrsnetz unnötig belasten würden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig, da diese Einrichtungen nutzernah in die Ortslagen integriert werden sollen. Leitbild auch im Sinne des demographischen Wandels der Gesellschaft ist die „Stadt der kurzen Wege“.

Betriebliche bedingte Wohnungen wie zum Beispiel für Betriebsinhaber sind nicht zulässig, da dadurch wichtige, gewerblich nutzbare Flächen verloren gehen. Aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms aus Richtung der B56 ist die Zulassung von neuen Wohnformen auch vor dem Hintergrund der Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis nicht vertretbar. Des Weiteren ergeben sich zum Beispiel im Falle der Betriebsaufgabe regelmäßig schwierige bauordnungsrechtliche Fragen, wie mit dem Wohnhaus im Wege der Einzelvermarktung umgegangen werden soll.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung a) wird gefolgt.

Der Anregung b) wird teilweise gefolgt.

Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

### **3. Stellungnahme der Calderys Deutschland GmbH vertreten durch die Kanzlei Lenz und Johlen vom 17.04.2015**

„Die Calderys Deutschland GmbH, gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer, In der Sohl 122, 56564 Neuwied, hat uns mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt. (...)

Durch die im Vorentwurf vorliegende Planung wird unsere Mandantin in ihrem von Art. 14 GG geschützten Eigentum unzumutbar eingeschränkt.

- a) Nach dem städtebaulichen Entwurf, Alternativ 1a sind wesentliche Teile des Grundstücks unserer Mandantin für öffentliche Erschließungsstraßen vorgesehen. Der Bebauungsplan kann insoweit gemäß §§ 85 ff. BauGB als Grundlage für eine Enteignung dienen. Dadurch wird das Eigentum unserer Mandantin in Bestand und Nutzung gravierend und unter Verstoß gegen das Abwägungsgebot eingeschränkt.

Unberücksichtigt bleibt zunächst, dass das ca. 11.000 qm große Grundstück unserer Mandantin seit geraumer Zeit gewerblich genutzt wird. Bis vor kurzem wurde das Grundstück als Betriebssitz zur Produktion von monolithischen Feuerfest-Produkten genutzt. Der Betriebssitz ist zwischenzeitlich verlagert worden. Seit der Einstellung der Nutzung bemüht sich unsere Mandantin aktiv um eine Vermarktung des Grundstücks. Die Betriebsgebäude sind -auf Empfehlung der Wirtschaftsförderung – Mitte des Jahres 2013 nur deshalb abgerissen worden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen. Im Zuge der Vermarktung hat unsere Mandantin im November 2013 eine Bauvoranfrage eingereicht, mit der die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit verschiedener gewerblicher Vorhaben auf dem Grundstück abgefragt worden ist. Gegen die Ablehnung der Bauvoranfrage hat unsere Mandantin bei dem Verwaltungsgericht Köln Klage erhoben. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen - 8 K 624114 - geführt und ist noch anhängig. Nach Maßgabe des Vorentwurfs der Bebauungsplanbegründung wird der Bestandschutz für das Gesamtgrundstück unserer Mandantin nicht berücksichtigt. Stattdessen wird insoweit lediglich von einer Brache gesprochen. Dies wird dem Gewicht, das dem Eigentum unserer Mandantin in der Abwägung zukommt, nicht gerecht.

- b) Weiter ist nichts dafür ersichtlich, dass Erschließungsalternativen geprüft worden sind, die das Eigentum unserer Mandantin weniger beeinträchtigen. Das Abwägungsgebot ist aber nur dann gewahrt, wenn sämtliche, das Eigentum unserer Mandantin weniger beeinträchtigende Erschließungsvarianten aufgrund gewichtigerer öffentlicher Belange ausscheiden müssen. Anhaltspunkte dafür sind nicht ersichtlich. So ist insbesondere die ringförmige Erschließung, die teilweise auf Grundstücksflächen unserer Mandantin vorgesehen ist und zu einem hohen Flächenverbrauch führt, nicht erforderlich. Durch zwei Stichstraßen nördlich des Grundstücks unserer Mandantin könnten ebenfalls kleinere Baufelder erschlossen werden. Private Grundstücksflächen würden dadurch weniger in Anspruch genommen. Zudem wird das Grundstück unserer Mandantin über den Heckenweg bereits erschlossen. Auch aus diesem Grund ist die teilweise Überplanung des Grundstücks unserer Mandantin mit Teilen der Ringerschließung und dem Straßenstich mit Wendehammer nicht städtebaulich erforderlich.

Weiter ist die Ausbaubreite zu prüfen. Angesichts der Tatsache, dass solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen, bei denen mit erheblichem Schwerlastverkehr nicht zu rechnen ist, kann auch die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen angepasst werden. Ein Gehweg ist innerhalb des Gewerbegebiets von vornherein nicht erforderlich.

- c) Weiter wird das Eigentum unserer Mandantin zu Unrecht durch den beabsichtigten Ausschluss bestimmter Nutzungen beschränkt. Dem Vorentwurf der Bebauungsplanbegründung sind dazu keine hinreichenden städtebaulichen Gründe zu entnehmen, die den beabsichtigten Ausschluss rechtfertigen könnten.

Wir bitten, die Belange unserer Mandantin im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren

ren zu berücksichtigen und davon abzusehen, im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin Flächen für Erschließungsstraßen zu sichern.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Verkehrserschließung wurde in der Zwischenzeit auch aufgrund von Anregungen der RSE überarbeitet. Die bisherige Planung sah mehrere Querungen der Gleistrasse vor, die laut Aussage der RSE zu aufwändigen bahntechnischen Sicherungsmaßnahmen geführt hätte. Diese Maßnahmen hätten die wirtschaftliche Erschließung des Gewerbe Parks ernsthaft in Frage gestellt. Daher wird die Erschließung nun so orientiert, dass die Gleistrasse der RSE nur in Verlängerung des Heckenweges einmal gequert werden muss. Damit verbleibt auf dem Gelände der Calderys Deutschland GmbH nur zwei Straßenstiche, die in Wendeanlagen für den zu erwartenden LKW- Verkehr enden. Diese Wendeanlagen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) dimensioniert.  
Zudem ist die Stadt Sankt Augustin an einer einvernehmlichen Lösung zur Neuordnung des Gewerbegebietes interessiert. enteignungsrechtliche Fragen sollen daher vermieden werden.
- b) Die bisherige gewerbliche Nutzung des Grundstücks der Einwenderin wird im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB insoweit berücksichtigt, dass für die erneute Inanspruchnahme kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erforderlich wird, da der Eingriff per o.g. Klausel so gewertet wird, als wäre er bereits erfolgt oder zulässig.
- c) Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden verschiedene Erschließungsalternativen untersucht. Die Alternative, bei der die Erschließung des Gewerbe Parks aus Richtung der Eifelstraße vorgenommen wurde, scheidet jedoch aufgrund von massiven, ökologischen Bedenken wie zum Beispiel Durchschneidung eines regionalen Grünzuges mit festgesetztem Landschaftsschutzgebiet, Vernichtung von Waldflächen, Querung des Wolfsbaches unter den Auflagen der Wasserrahmenrichtlinie, unklare Entwässerung und artenschutzrechtlichen Fragen aus.  
Wie unter a) erläutert, erscheint die einzig wirtschaftlich akzeptable Erschließung darin zu liegen, die Gleistrasse der RSE in Verlängerung des Heckenweges nur 1 Mal zu queren und die im Bebauungsplan der Stadt Bonn festgesetzte Verkehrsfläche auch zur Erschließung des Gewerbegebietes auf Sankt Augustiner Stadtseite zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Erschließung der Gewerbeflächen aus Richtung der Stadt Bonn scheidet aus, da in Fortsetzung des Heckenweges auf Bonner Seite keine Verkehrsflächen mehr vorgesehen sind. Vielmehr wurde in Gesprächen mit der Stadt Bonn deutlich, dass hier nur an eine Verlängerung des Heckenweges als Fuß- und Radwegverbindung gedacht wird.
- d) Die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich an den einschlägigen Regelwerken. Dabei wird vor allem auf die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06)“ hingewiesen. Da bei der vorliegenden angebotsorientierten Planung nicht von vorneherein damit gerechnet werden kann, dass kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, wird an dem Ausbaustandard der Planstraßen mit einseitigem Gehweg zur sicheren Führung der Fußgänger abseits der Fahrbahn festgehalten.
- e) Es besteht ein städtebauliches Erfordernis, die Art und Weise der Bebaubarkeit der Grundstücke der Einwenderin zu regeln. Damit werden die Schranken bestimmt, die der Artikel 14 Grundgesetz im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums setzt. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen begründet sich daher wie folgt:

Die immissionsrechtliche Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt nach dem aktuellen Abstandserlass NRW von 2007. Sie dient dem vorbeugenden Immissionsschutz. Die angrenzende Wohnbebauung nördlich der B56 und westlich des Renner Sees wird bei der Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Sie beginnt im Teilgebiet „GE1“ und „GE1.2“ mit einem Bereich von 100 m um die o.g. Wohnbebauung, in dem nur solche Betriebe (z.B. Handwerksbetriebe) zulässig sind, die nicht wesentlich störend wirken.

Eine Ausnahme von dieser Regelung ist nur bei atypischem Emissionsverhalten möglich. Dieser Ausnahmetatbestand ist gutachterlich, ggfs. über besondere Immissionsschutzmaßnahmen, im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu belegen.

Im Teilgebiet „GE2“ sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Auch hier werden die im Abstandserlass NRW eröffneten Ausnahmemöglichkeiten eingeführt, die vorsehen, auch die nächsthöhere Abstandsklasse anzuhalten, wenn dies gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren als verträglich eingestuft wird.

Eine über den Abstandserlass NRW hinausgehende Gliederung der Gewerbegebiete nach Emissionskontingenten ist nicht notwendig, da im Plangebiet keine Betriebe existieren, die zu einer maßgeblichen Immissionsbelastung im Sinne einer Vorbelastung beitragen.

Um eine optimale Flächenausnutzung im Sinne der Arbeitsplatzdichte zu gewährleisten, werden Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Darunter fallen auch Schrottplätze, Abwrackplätze o.ä. Die für eine zweckdienliche Nutzung notwendigen Lagermöglichkeiten auch auf Freigeländen werden selbstverständlich als bauliche Nebenanlagen ermöglicht.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da es hierfür in den zentralen Lagen der Stadt Sankt Augustin wie zum Beispiel dem Stadtzentrum oder den Ortsteilzentren der Stadtteile geeignetere Standorte gibt.

Aufgrund des vom Rat der Stadt Sankt Augustin im Mai 2008 verabschiedeten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts werden keine Handels- und Einzelhandelsnutzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht (siehe Seite 100 des o.g. Konzeptes). Das Konzept legt die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet fest, die erhalten, entwickelt und ggfs. erweitert werden sollen. Dazu gehört der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich stellt das Stadtteilzentrum Hangelar dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es -auch aufgrund der räumlichen Nähe- insb. dieses Stadtteilzentrum zu schützen, da es laut den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts bereits heute durch Kaufkraftabflüsse leidet (siehe Seite 71f). Lediglich der Werksverkauf aus eigener Herstellung von ansässigen Betrieben wird ausnahmsweise innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebsmöglichkeit ihrer Produkte einzuräumen. Des Weiteren wird ausnahmsweise auch eine untergeordnete Nutzung zur Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet wie zum Beispiel ein Imbiss oder ein Kiosk zugelassen (siehe Seite 100 des o.g. Konzeptes).

Die Größenordnung der o.g. Einrichtungen wird auf eine untergeordnete Größe beschränkt. Für den Werksverkauf wird diese untergeordnete Größenordnung mit maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche definiert. Bei einer Kiosk- und Imbissnutzung werden maximal 50 qm Bruttogeschossfläche als zweckdienlich angesehen.

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Planes ent-

sprechen und darüber hinaus geeignet sind das Image eines Gewerbegebietes nachhaltig zu beeinträchtigen und damit einen sogenannten Trading- down- Effekt auslösen können.

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie die Kleinteiligkeit des Plangebietes stören, zu viel Verkehr induzieren und damit das bestehende Verkehrsnetz unnötig belasten würden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig, da diese Einrichtungen nutzernah in die Ortslagen integriert werden sollen. Leitbild auch im Sinne des demographischen Wandels der Gesellschaft ist die „Stadt der kurzen Wege“.

Betriebliche bedingte Wohnungen wie zum Beispiel für Betriebsinhaber sind nicht zulässig, da dadurch wichtige, gewerblich nutzbare Flächen verloren gehen. Aufgrund des vorherrschenden Verkehrslärms aus Richtung der B56 ist die Zulassung von neuen Wohnformen auch vor dem Hintergrund der Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis nicht vertretbar. Des Weiteren ergeben sich zum Beispiel im Falle der Betriebsaufgabe regelmäßig schwierige bauordnungsrechtliche Fragen, wie mit dem Wohnhaus im Wege der Einzelvermarktung umgegangen werden soll.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung b) wird gefolgt.

Den Anregungen a) und c) wird teilweise gefolgt.

Den Anregungen d) und e) wird nicht gefolgt.

#### **Behörden und Trägern öffentlicher Belange**

Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben auf die Benachrichtigung reagiert, sich zur Planung jedoch nicht geäußert:

- Amprion GmbH 01.04.2015
- Landesbetrieb Wald und Holz 08.04.2015
- LVR Liegenschaften 20.03.2015
- Wahnachtalsperrenverband 20.03.2015
- Thyssengas 20.03.2015
- Deutsche Bahn AG 01.04.2015
- RSAG AöR vom 01.04.2015
- Landwirtschaftskammer NRW vom 17.04.2015
- Bundesstadt Bonn vom 14.04.2015

Folgende Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich zur Planung geäußert:

- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel vom 12.02.2015
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln vom 17.03.2015
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.03.2015

- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 30.03.2015
- Westnetz GmbH vom 09.04.2015
- Geologischer Dienst NRW vom 13.04.2015
- PLEdoc GmbH vom 15.04.2015
- Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis vom 15.04.2015
- RSE Rhein- Sieg- Eisenbahn GmbH vom 16.04.2015
- Rhein- Sieg- Kreis vom 20.04.2015
- Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH vom 21.04.2015
- Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer AG vom 04.08.2015
- Rhein-Sieg-Netz GmbH 20.03.2015
- WVG GmbH Sankt Augustin 13.04.2015

### **1. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel vom 12.02.2015**

„Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Regionalniederlassung Vile-Eifel grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Erschließung nicht über den Heckenweg und damit über den Knoten B 56/ Heckenweg erfolgt. Die Variante 2 ist damit zu favorisieren. Evtl. weitere Bedenken oder Auflagen erfolgen durch die Regionalniederlassung Rhein- Berg.“  
(...)

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden verschiedene Erschließungsalternativen untersucht. Die Alternative, bei der die Erschließung des Gewerbeparks aus Richtung der Eifelstraße vorgenommen wurde, schied jedoch aufgrund von massiven, ökologischen Bedenken wie zum Beispiel Durchschneidung eines regionalen Grünzuges mit festgesetztem Landschaftsschutzgebiet, Vernichtung von Waldflächen, Querung des Wolfsbaches unter den Auflagen der Wasserrahmenrichtlinie, unklare Entwässerung und artenschutzrechtlichen Fragen aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln eine Erschließung über den o.g. Knoten nicht generell ausgeschlossen hat. Es wurden Auflagen formuliert, die unter Punkt 2. behandelt werden.

In einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Blank Ambrosius aus Bochum vom Oktober 2015 , welches sich mit dem Knoten Bonner Straße (B56) und Heckenweg befasst, wurde nachgewiesen, dass der Knoten auch nach der vollständigen Erschließung der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner und Bonner Seite leistungsfähig ausbaut ist. Der Verkehr nimmt in der Morgenspitze um 3 % zu. In der Nachmittagsspitze wird eine Verkehrszunahme von 2,8 % prognostiziert. Damit kommt es nur zu einer geringen Zunahme der mittleren Wartezeiten. Eine leichte Verschlechterung der Verkehrsqualität von der Stufe B in die Stufe C ist nach den vorliegenden HBS- Berechnungen lediglich in der Nachmittagsspitze für den Linksabbiegestrom aus der südlichen Zufahrt Heckenweg zu erwarten. Gegen die geplante Entwicklung der o.g. Gewerbegebiete bestehen daher gutachterlich keine Bedenken.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **2. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Rhein-Berg (Außenstelle Köln) vom 17.03.2015**

„Das o. g. Plangebiet wird auf der nordwestlichen Seite vom Abschnitt 73, freie Strecke, der B 56 begrenzt und berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung. Die Hinweise und Forderungen des beiliegenden Merkblattes sind in der weiteren Bearbeitung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Stadt Sankt Augustin ist als Verursacher des Vorhabens der Straßenbauverwaltung gegenüber zur Koordinierung der aufzustellenden Unterlagen verpflichtet.

Darüber hinaus sind durch die Stadt Sankt Augustin bei der Umsetzung der Bauleitplanung folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Anlage neuer oder die wesentliche Änderung bestehender Zufahrten bzw. Zugänge einer Bundesstraße (gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG) außerhalb von Ortsdurchfahrten sind gesondert zu beantragen.
- Entlang der Grundstücke der zukünftigen Wohnbebauung an der Bundesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festzusetzen.
- Im Bereich von durch die Stadt Sankt Augustin vorgesehenen neuen Einmündungen ist die gegenseitige Auswirkung auf die Lage vorhandener Zufahrten/Einmündungen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen Zusammenlegungen/ Wegfall in Betracht gezogen werden, sollten die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs der vorhandenen Bundesstraße betroffen sein.
- Zu dem Vorhaben ist durch den Vorhabenträger eine Verkehrsuntersuchung zu beauftragen. Diese muss u. a. eine Aussage dazu treffen, ob Linksabbiegespuren im Bereich der bestehenden und ggfls. neuen Anbindung an die Bundesstraße notwendig werden, falls noch keine eingerichtet sind.
- Zu Straßenplanungen ist ein entsprechendes Sicherheitsaudit nach den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS 2002) und ggfls. zusätzlich dem Leitfaden zum Sicherheitsaudit an Straßen des LB'es (SAS 2008) durchzuführen, deren Ergebnisse der Straßenbauverwaltung mitzuteilen sind.
- Zugehörige Planungen gem. RE 2012 sind zu erstellen, frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.
- Die Kosten für bebauungsplan-/vorlagenbedingte Änderungen an den klassifizierten Straßen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (z. B. Kosten für Planung, Bau, Grunderwerb, Vermessung, Ablösung für Einleitung des Straßenwassers, Markierung und Beschilderung, Bau von Schrittwegen, Querungseinrichtungen/-anlagen).
- Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen sind so aufzustellen und auch abzuschirmen, dass der Verkehr auf diesen weder behindert noch geblendet wird.
- OD-Grenzen sind (soweit vorhanden) darzustellen.
- An freien Strecken von B-L-K-Straßen sind die ab Außenkante befestigter Fahrbahn geltenden Anbauverbots- und -beschränkungszonen einzutragen.
- Der Vorhabenträger erstellt in Abstimmung mit der Polizei und dem LB Straßenbau NRW einen Markierungs- und Beschilderungsplan, der durch die entsprechende Straßenverkehrsbehörde anzuordnen ist. Dem LB wird ein angeordnetes Exemplar in der Verwaltungsvereinbarung übergeben.
- Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- Werden Alternativtrassen für klassifizierte Straßen ausgewiesen oder Planungsabsichten der Straßenbauverwaltung berücksichtigt, so ist ausdrücklich darauf hinzuweisen,

- dass diese Darstellungen wertneutral anzusehen sind und gegenüber der Straßenbauverwaltung hieraus auch keine Verpflichtung zur Übernahme von Flächen bzw. Kosten oder zur Baudurchführung abgeleitet werden können.
- Werbeanlagen mit Wirkung zu den klassifizierten Straßen bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
  - Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
  - Rückstauerscheinungen aus dem Plangebiet heraus auf die freie Strecke der Bundesstraße sind auszuschließen.
  - Im näheren Umfeld des Vorhabens sind bereits Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen angelegt. Da zukünftig davon ausgegangen werden muss, dass diese Wege bis zum neuen Vorhaben von den Fußgängern und den Radfahrern genutzt werden wollen, ist die Stadt verpflichtet, die Lückenschlüsse auf seine Kosten an zu legen/ zu bauen. An die Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Forderungen gerichtet werden.
  - Es ist zu prüfen, ob durch den Vorhabenträger das Anlegen von Querungshilfen auf der Bundesstraße notwendig wird. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

### **Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.
- Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm (der B 56) passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten "wesentlichen Änderungen an Straßen" (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

Sollte der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung notwendig werden, sind von der Stadt folgende Leistungen zu erbringen: Zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung (hier: die Außenstelle Köln) ist von der Stadt eine Verwaltungsvereinbarung zu den notwendigen Änderungen an den klassifizierten Straßen aufzustellen, in der die rechtlichen, technischen und finanziellen Einzelheiten der Baumaßnahme in gegenseitiger Abstimmung noch vor Baubeginn festzulegen sind. Sämtliche mit dem Umbau verbundenen Änderungskosten an der B 56 gehen allein zu Lasten der Stadt. Die vorstehend erwähnten Entwurfsunterlagen werden teilweise Bestandteil dieser Verwaltungsvereinbarung. Ergibt sich durch die Umgestaltung der klassifizierten Straße ein höherer Unterhaltungsaufwand, wird dieser in einer Ablöseberechnung gem. der Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bundeswasserstraßengesetz (Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung - ABBV (Ausfertigungsdatum:01.07.2010)), die ebenfalls von der Stadt vorzulegen ist, ermittelt und vom Straßenunterhaltungsträger gegenüber der Stadt geltend gemacht.

## Allgemeine Forderungen

1. Ein Hinweis auf die Schutzzonen der Bundesstraße gemäß § 9 (1 +2) FStrG ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Um Eintragung der Schutzzonen in den Plan wird gebeten.
2. In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)
  - a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Bundesstraßenverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
  - b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
  - c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen.
4. Bei Kreuzungen der B durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
5. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen an der B hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der B beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.
7. Entwässerungseinrichtungen der B dürfen nicht baulich verändert werden.“

### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Das Plangebiet kann heute noch von der B56 aus über den Pützchensweg erreicht werden. Dieser Verbindung ist momentan verkehrsrechtlich zulässig, aber unter Verkehrssicherheitsgründen problematisch und auch in der Leistungsfähigkeit stark einge-

schränkt. Daher soll diese Verbindung zukünftig nicht mehr für den motorisierten Individualverkehr genutzt werden. Zur B56 soll als Verlängerung des Heckenweges nur noch ein Fuß- und Radweg dienen.

Das Plangebiet ist heute insb. über den Heckenweg, der zum überwiegenden Teil auf Bonner Stadtgebiet liegt, angebunden. Diese Verbindung soll zukünftig als alleinige Anbindung sowohl der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner als auch auf Bonner Seite dienen.

Neue Zufahrten auf die B56 sind nicht vorgesehen. Inwiefern es sich bei der Anbindung des Heckenweges an die B56 um eine wesentliche Änderung bestehender Zufahrten handelt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. In jedem Falle ist es Ziel der Stadt Sankt Augustin, den Ausbau des Heckenweges mit Anschluss an die B56 eng mit der Landesstraßenverwaltung und der Stadt Bonn abzustimmen.

- b) Das gewünschte Zu- und Ausfahrtsverbot entlang der B56 wurde im Bebauungsplan festgesetzt.
- c) In einem Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrs- und Infrastrukturplanung Blank Ambrosius aus Bochum vom Oktober 2015, welches sich mit dem Knoten Bonner Straße (B56) und Heckenweg befasst, wurde nachgewiesen, dass der Knoten auch nach der vollständigen Erschließung der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner und Bonner Seite leistungsfähig ausbaut ist. Der Verkehr nimmt in der Morgenspitze um 3 % zu. In der Nachmittagsspitze wird eine Verkehrszunahme von 2,8 % prognostiziert. Damit kommt es nur zu einer geringen Zunahme der mittleren Wartezeiten. Eine leichte Verschlechterung der Verkehrsqualität von der Stufe B in die Stufe C ist nach den vorliegenden HBS- Berechnungen lediglich in der Nachmittagsspitze für den Linksabbiegestrom aus der südlichen Zufahrt Heckenweg zu erwarten. Gegen die geplante Entwicklung der o.g. Gewerbegebiete bestehen daher gutachterlich keine Bedenken.
- d) Die Erstellung der konkreten Ausbauplanung mit Sicherheitsaudit, Darstellung der OD-Grenzen, Standorten von Beleuchtungen, Markierungs- und Beschilderungsplan, Fuß- und Radweg, Querungshilfen, Kreuzung von Versorgungsleitungen, Entwässerungseinrichtungen etc. ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, wird sich aber daran anschließen.
- e) Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone nach Bundesfernstraßengesetz sind sowohl zeichnerisch als auch textlich als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Dabei wurde auch bestimmt, dass die der B56 angrenzenden Grundstücke dauerhaft und lückenlos einzufrieden sind.
- f) Es wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Die dort ermittelten Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.  
Zum aktiven Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sowie nutzungsempfindlicher Einrichtungen innerhalb des Gewerbegebietes vor Verkehrslärm werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen vorgesehen. Dies begründet sich aus städtebaulich gestalterischen Gründen (Stadteingangssituation, Denkmalensemble Fabrikantenvilla), aus Gründen des Flächenverbrauches, der durch diese Anlagen in der Regel ausgelöst wird sowie aus der Tatsache, dass der Wolfsbach unmittelbar entlang der B56 das Plangebiet tangiert.  
Die vorhandene Wohnbebauung wird mit den Instrumenten des erweiterten Bestandsschutzes als Gewerbegebiet überplant und muss daher einen geringeren Schutzan-

spruch dulden. Außerdem werden betrieblich bedingte Wohnungen auch auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis ausgeschlossen, um keine neuen Schutzansprüche von Wohnungen auszulösen.

- g) Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorbereitet. Darin werden die Details der Planung im Hinblick auf ihre Realisierung festgelegt. Diese Verwaltungsvereinbarung wird auch auf einer Verwaltungsvereinbarung mit der Stadt Bonn fußen, da auch die Stadt Bonn vom Ausbau des Heckenweges und dem Anschluss dessen an die B56 profitiert.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) bis g) wird gefolgt.

### **3. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 24.03.2015**

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wurde ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

### **4. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 vom 30.03.2015**

„Die Planfläche liegt im Bereich des auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldes "Schröder". Eigentümerin dieses Feldes ist die Deutsche Steinzeug Cremer & Breuer Aktiengesellschaft, Servaisstraße 7 in 53347 Alfter.

Die Planfläche liegt in einem Bereich in dem tagesnaher Altbergbau nicht auszuschließen ist. Die genaue Lage und Ausdehnung dieses Bergbaus ist hier unbekannt. Dieser um das Jahr 1860 bis in eine Tiefe von ca. 25 m umgegangene Altbergbau kann möglicherweise auch heute noch in Form von Setzungen, Senkungen oder Tagesbrüchen auf die Tagesoberfläche einwirken. Die genaue Lage und Ausdehnung möglicher Gewinnungstätigkeiten lässt sich erst nach der Durchführung von geeigneten Baugrunduntersuchungen abschließend bestimmen. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist daher die Einschaltung eines Sachverständigen zu empfehlen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Planbereich ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sollte die Eigentümerin der Bergbauberechtigung um Stellungnahme gebeten werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Auf das bestehende Bergwerksfeld wurde im Bebauungsplan hingewiesen. Der Eigentümer des Bergwerksfeldes wurde angeschrieben und hat mitgeteilt, dass er in absehbarer Zeit von seiner Bergbauberechtigung keinen Gebrauch machen wird.
- b) Auf den vermuteten Altbergbau wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird gefolgt.

**5. Stellungnahme der Westnetz GmbH vom 01.04.2015**

„Der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes liegt teilweise im 2 x 19,00 m = 38,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Hochspannungsfreileitung. Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungssachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Dem o. g. Bauleitplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 7,60 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 72,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von 79,60 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Deutschland AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

- Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen: "Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH."

Wir bitten Sie, unsere v. g. Auflagen in den Bebauungsplan zu übernehmen und uns weiter am Verfahren zu beteiligen.

Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Niederpleis haben wir keine Anregungen vorzubringen, da der Geltungsbereich außerhalb des Schutzstreifens der oben genannten Hochspannungsfreileitung liegt.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Leitungsmittellinie und die Schutzstreifengrenzen wurden in der angegebenen Breite nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maststandorte liegen außerhalb des Plangebietes, so dass hier eine Darstellung ausscheidet.
- b) Der Bereich des Schutzstreifens wurde als Teil eines eigenen Gebietes („GE1.2“) des Bebauungsplanes vermerkt. Die maximale Bauhöhe wurde dort anhand der Angaben der Westnetz GmbH festgesetzt. Auf die Brandschutzbestimmungen wurde in der textlich formulieren, nachrichtlichen Übernahme eingegangen.
- c) Die Auflagen zu Pflanzungen im Bereich des Schutzstreifens wurden ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die der Stellungnahme der Westnetz GmbH beigefügte Gehölzliste wurde zur Information der Bauherren der Begründung als Anlage beigefügt.
- d) Der gewünschte textliche Hinweis zur Beteiligung der RWE Deutschland AG im Rahmen des Bauantragsverfahrens für Vorhaben innerhalb des Schutzstreifens wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) bis d) wird gefolgt.

## **6. Stellungnahme des Geologischen Dienst NRW vom 13.04.2015**

„Baugrund:

Der Baugrund ist wasserbeeinflusst und inhomogen. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen, insbesondere bezüglich seiner Tragfähigkeit und seines Setzungsverhaltens.

**Erdbebengefährdung:**

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Hangelar der Stadt Sankt Augustin ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1: 350000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen."

**Stellungnahme der Verwaltung:**

- a) Konkrete Hinweise auf instabilen Baugrund haben sich aufgrund von Angaben des Rhein- Sieg- Kreises nur im südwestlichen Teil des Plangebietes am Übergang zum Renner See ergeben. Dort wurde in gutachterlicher Absprache mit dem Rhein- Sieg- Kreis eine entsprechende Nachuntersuchung vorgenommen. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch bodenverbessernde Maßnahmen wie zum Beispiel Nachverdichtung, Austausch des Bodens durch Schotter u.Ä. eine Tragfähigkeit gegeben ist. Außerdem empfiehlt der Gutachter Flächengründungen auf tragenden Bodenplatten vorzunehmen und max. 2 Geschosse mit/ohne Keller oder Untergeschoss zu errichten. Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten sind nicht zu empfehlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.  
Das o.g. Ergebnis entbindet die späteren Bauherren auch in anderen Teilen des Plangebietes nicht von den Pflichten, die sich aus dem Nachweis der Standsicherheit ergeben, im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzukommen.

- b) Die Anregungen zur Erdbebengefährdung wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

Den Anregung a) und b) wird gefolgt.

**7. Stellungnahme der PLEdoc GmbH vom 15.04.2015**

(..) „Die Prüfung der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen hat zu dem Ergebnis geführt, dass im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sowie dem Bebauungsplan Nr. 209 "Pützchensweg" die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH & Co. KG verläuft.

Wir bitten Sie, die eingangs aufgeführte Kabelschutzrohranlage -sofern noch nicht bereits geschehen -im Verfahren zu berücksichtigen. Dazu stellen wir Ihnen den betreffenden Bestandsplan zur Verfügung. Berücksichtigen Sie hierzu bitte das beiliegende Merkblatt zur Dokumentation.

Wir stellen Ihnen frei, die Trasse der Kabelschutzrohranlage in den Flächennutzungsplan bzw. den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen und dementsprechend in der Legende und der Begründung mit aufzunehmen. (...)

Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei allen Planungen sowie bei konkreten Ausführungsarbeiten im Bereich der Telekommunikationseinrichtungen die Auflagen und Hinweise

der ebenfalls beigefügten Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG zu beachten sind.

Hinsichtlich des Umfangs des ökologischen Ausgleiches teilen Sie unter der Ziffer 5.2 „Grünkonzept“ der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 209 „Pützchensweg“ mit, dass dieser bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ermittelt wird. Wir gehen daher davon aus, dass die Lage und die Art für das verbleibende ökologische Defizit noch nicht festgelegt wurde. Da eine Betroffenheit von Anlagen der Open Grid Europe GmbH / GasLINE GmbH von den noch auszuweisenden Flächen für die Kompensation nicht auszuschließen ist, bitten wir um weitere Beteiligung an diesen Verfahren.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb der beiden Projektbereiche keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH verlaufen.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die o.g. Kabelschutzrohranlage, die im Gehwegbereich entlang der B56 verläuft, wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- b) Die ökologische Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im westlichen Bereich der Bruno- Wertgen- Straße im Ortsteil Hangelar erfolgen. Dort verlaufen keine Versorgungsleitungen.

#### Beschlussvorschlag:

Den Anregung a) und b) wird gefolgt.

### **8. Stellungnahme des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis vom 15.04.2015**

„Sofern das eingezeichnete Straßenbegleitgrün im Sinne eines 5,00 m breiten Uferrandstreifens gedeutet werden kann, bestehen verbandsseitig keine Bedenken.

Eine dauerhafte Zugänglichkeit für Gewässerunterhaltungsmaßnahmen sollte erhalten bleiben.

Falls ein Ausgleichsbedarf besteht, möchten wir die Gestaltung des Uferrandstreifens mit standortgerechten Gehölzen anregen.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Die Gewässerrandstreifen sind in den baulich geprägten Bereichen des Plangebietes als private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Waldflächen sind die Gewässerrandstreifen aufgrund dieser Festsetzung ebenfalls geschützt, da dort per se keine Bebauung zulässig ist.
- b) Auf die Zugänglichkeit des Gewässers wurde nachrichtlich hingewiesen.
- c) Der Ausgleichsbedarf wird extern im westlichen Bereich der Bruno- Wertgen- Straße im Ortsteil Hangelar vorgenommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a) und b) wird gefolgt.  
Der Anregung c) wird nicht gefolgt.

**9. Stellungnahme der Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH vom 16.04.2015**

„Die RSE ist Eisenbahninfrastrukturunternehmen für die öffentliche Eisenbahnstrecke von Bonn-Beuel über Pützchen nach Hangelar. Diese Eisenbahnstrecke verläuft unmittelbar neben bzw. in der Straße Pützchensweg.

Die o.g. dargestellte Aufstellung des Bebauungsplanes greift in die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes in mehreren Punkten ein:

1. Es ist unverständlich, warum wieder mal nur auf kleinteiliges Gewerbe gezielt wird und nicht die Möglichkeit gegeben wird, für schienenaffine Industrie Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Durch die unmittelbar neben dem Gebiet verlaufende Eisenbahnstrecke kann Schienengüterverkehr relativ einfach verwirklicht werden. Auf Sankt Augustiner Stadtgebiet ist uns derzeit kein Kunde für Schienengüterverkehr bekannt, eben weil es keine anderen Flächen mehr mit guter Anbindung an das Schienennetz gibt.
2. Die betroffene Eisenbahnstrecke wird durch die RSE als mögliche Erweiterungsstrecke für den Bau einer Straßenbahn/Stadtbahn vorgehalten (Trassensicherung unter Aufrechterhaltung des Betriebes). Dies bedeutet auch, dass Erweiterungsmöglichkeiten für die Schieneninfrastruktur (zweigleisiger Ausbau) bei Möglichkeit geschaffen bzw. erhalten bleiben sollten bzw. genutzt werden sollten. Durch den Wegfall des Betriebes der Fa. Calderys ergeben sich hierbei historische Chancen, die nicht leichtfertig vertan werden sollten. Wir fordern daher auch im Interesse der Stadt Sankt Augustin die Freihaltung einer Trasse für ein zweites Gleis entlang des Gewerbeparks.
3. Die vorgesehene Aufstellung führt zu erheblichen Mehrverkehr auf der Straße Pützchensweg. V.a. wird dies aufgrund der Anbindung an den Heckenweg und an die B56 in östlicher Richtung dazu kommen, dass der Pützchensweg durch die Verkehrsteilnehmer in beiden Richtungen befahren wird, so dass es zu Ausweichmanövern auf die bzw. auf den Gleisanlagen kommen wird. Zu diesem Zweck sieht der B-Plan den vollständigen, regelgerechten Ausbau der Straße Pützchensweg vor, so dass auch Begegnungsverkehr stattfinden kann. Weiterhin ist vorgesehen, in der ausgebauten Straße die Gleisanlage vorzusehen, die dann auf kompletter Länge sich den Straßenraum mit dem Straßenverkehr teilen muss. Hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung einer planfestgestellten Eisenbahnanlage, deren Bau durch die Bezirksregierung Köln unter Beteiligung der Landeseisenbahnaufsicht NRW genehmigt oder planfestgestellt werden muss. Aufgrund der vielfältigen Konfliktsituationen
  - Heckenweg
  - neue Gewerbeflächen zwischen Villa und Heckenweg
  - Parkplatz Villa einschl. eventueller Neubau aus 9. Änd. FNP
  - zwei Zufahrten zum neuen Gewerbepark südlich des Pützchensweg
  - Weiterführung Pützchensweg von/zur B56

ist es notwendig, den gesamten Verlauf des Pützchensweg mit einer technischen Bahnübergangssicherungsanlage zu versehen. Die Kosten alleine für diese Siche-

rungsanlage dürften ca. 500.000 EUR betragen (ohne notwendigen Gleisbau zur Einlassung der Gleisanlagen in die Straße).

Mögliche Konfliktlösungen wären wie folgt, so dass die Eisenbahn möglichst wenige Konfliktpunkte mit dem Individualverkehr hat:

1. Ein/Ausfahrt in den Gewerbepark über die Straße „Am Heckenweg“ und Verlegung der Gleisachse des bestehenden Gleises aus der Achse des Pützchensweg. Keine Zufahrten in den Gewerbepark über die Gleisanlagen im Bereich des Pützchensweg. Freihaltung eines Bereiches für die Verlegung eines zweiten Gleises zwischen verschwenktem Bestandsgleis und dem neuen Gewerbepark. Durch Zunahme des Verkehres auf dem Heckenweg muss der Bahnübergang Heckenweg zukünftig auch technisch gesichert werden.
2. Ein/Ausfahrt in den Gewerbepark über Eifelstraße und Verlegung der Gleisachse des bestehenden Gleises aus der Achse des Pützchensweg. Freihaltung eines Bereiches für die Verlegung eines zweiten Gleises zwischen verschwenktem Bestandsgleis und dem neuen Gewerbepark. Keine Zufahrten in den Gewerbepark über die Gleisanlagen vom Pützchensweg oder Heckenweg, d.h. Ein- und Ausfahrt NUR über Eifelstraße möglich.
3. Verlegung des Bahngleises und Freihaltung einer Trasse für ein zweites Gleis entlang Grundstücksgrenze zu den nördlich des Pützchensweg gelegenen Grundstücken, unabhängig vom Straßenkörper. Pützchensweg verläuft dann neu zwischen Gleisanlage und Gewerbepark. Keine Anbindung Pützchensweg an B56. Technische Sicherung wird dann notwendig für die Einfahrten der nördlich des Pützchensweg gelegener Grundstücke.
4. Ein/Ausfahrt in den Gewerbepark wie geplant, Lage der Eisenbahn und freigehaltener Trasse für zweites Gleis zwischen Pützchensweg und Gewerbepark, unabhängig vom Straßenkörper. Allerdings nur EINE Zufahrt vom Pützchensweg über die Eisenbahn in den Gewerbepark. Technische Sicherung dieser Zufahrt.

Die beste Lösung für die Eisenbahn in Bezug auf mögliche Konfliktpunkte ist sicherlich der Punkt 2.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Eine Ansiedlung von schienenaffiner Industrie scheidet aus Immissionsschutzgründen der umliegenden Wohnbebauung aus. Es sind nur nicht wesentliche störende Betriebe und Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses NRW allgemein zulässig.
- b) Die eisenbahnrechtlich gewidmete Trasse der RSE wird in einer Breite von 6 Metern als Bahnanlage nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Ein möglicher Ausbau der Trasse für einen zweigleisigen Straßenbahn- oder Stadtbahnbetrieb wird durch Erweiterung der o.g. Bahnanlage um mindestens 3 Meter freigehalten. Da diese Flächen noch bahnrechtlich im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens gewidmet werden müssen, werden sie als Flächen mit besonderem Nutzungszweck im Bebauungsplan zur Trassensicherung festgesetzt.
- c) Die Verkehrserschließung wurde in der Zwischenzeit auch aufgrund der Anregungen der RSE überarbeitet. Die bisherige Planung sah mehrere Querungen der Gleistrasse

vor, die laut Aussage der RSE zu aufwändigen bahntechnischen Sicherungsmaßnahmen geführt hätten, die die wirtschaftliche Erschließung des Gewerbeparks ernsthaft in Frage gestellt hätten. Daher wird die Erschließung nun so orientiert, dass die Gleistrasse der RSE nur in Verlängerung des Heckenweges einmal gequert werden muss.

Laut der Aussage der RSE findet auf dem Gleis kein Güterverkehr statt. Auf der Internetseite der RSE ist ersichtlich, dass die Bahntrasse insb. zu „Pützchensmarkt“ als Zubringer für Gäste der Kirmes genutzt wird. Inwiefern diese geringe Gleisbelegung ein höheres Maß an eisenbahntechnischen Sicherungsmaßnahmen bedarf, die über den heutigen Umfang (Andreaskreuze) hinausgehen, wird im Rahmen der Ausführungsplanung zum Ausbau des Heckenweges geklärt.

- d) Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurden verschiedene Erschließungsalternativen untersucht. Die Alternative, bei der die Erschließung des Gewerbeparks aus Richtung der Eifelstraße vorgenommen wurde, schied jedoch aufgrund von massiven, ökologischen Bedenken wie zum Beispiel Durchschneidung eines regionalen Grünzuges mit festgesetztem Landschaftsschutzgebiet, Vernichtung von Waldflächen, Querung des Wolfsbaches unter den Auflagen der Wasserrahmenrichtlinie, unklare Entwässerung und artenschutzrechtlichen Fragen aus.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung b) wird gefolgt.

Der Anregung c) wird teilweise gefolgt.

Den Anregungen a) und d) wird nicht gefolgt.

### **10. Stellungnahme des Amtes für Kreisentwicklung und Mobilität vom 20.04.2015**

#### **„Natur- und Landschaftsschutz**

Gegen die v.g. Planungen bestehen seitens des Natur- und Landschaftsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch bietet das Plangebiet aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes und insbesondere aufgrund des Gewässers „Renner See“ südlich-östlich des Gebietes potentiellen Lebensraum für diverse planungsrelevante Arten (wie bereits durch die ASP Stufe 1 erfasst).

Es wird empfohlen, das Ergebnis der angekündigten Art-für-Art-Analyse im Jahr 2015 der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen, da erst dann ist eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme möglich ist.

#### **Straßenverkehr**

Es wird empfohlen, für die Anbindungsfunktion des Pützchensweg an die B 56 eine klare verkehrliche Regelung bereits zu diesem Zeitpunkt zu treffen. Der Pützchensweg hat heute eine geringe Fahrbahnbreite, an der Einmündung Pützchensweg/B56 sind zum jetzigen Zeitpunkt alle Abbiegebeziehungen möglich. Mit der Ansiedlung eines neuen Gewerbegebietes erhöht sich der Ziel- und Quellverkehr, auch LKW-Verkehr. Weil im Pützchensweg kein Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich ist, sollte dieser in Zukunft im Pützchensweg vermieden werden, z. B. durch eine Rechts-rein -rechts-raus-Regelung im Einmündungsbereich für PKWs und evtl. Sperrung für LKWs.

Es wird empfohlen, den Einmündungsbereich Heckenweg/B 56 mit entsprechenden Radien (Schleppkurvennachweis) umzugestalten.

### **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, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

### **Immissionsschutz**

Der Bebauungsplanentwurf zeigt mögliche Lärmkonflikte auf. Es wird empfohlen, den westlich gelegenen wohngenutzten Gebäuden mit erweitertem Bestandsschutz sowie der wohngenutzten Fabrikantenvilla einen Schutzanspruch von 45 dB(A) zur Nachtzeit zu sichern. Es wird nicht empfohlen, betrieblich bedingtes Wohnen - auch nicht ausnahmsweise - zuzulassen.

### **Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf erstmals zu überbauenden Grundstücken gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51a Landeswassergesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit ist von der Gemeinde zu führen und im weiteren Bauleitplanungsverfahren vorzulegen bzw. vor Beschluss der Bauleitplanung durch den Rat mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitungen in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist entsprechend des RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 durchzuführen. Dies betrifft vor allem die zukünftige gewerbliche Nutzung.

Nach den vorliegenden Planungsunterlagen, besonders nach dem hydrologischen Gutachten, ist auch das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten, da eine Versickerung nach dem hydrologischen Gutachten nicht umsetzbar ist.

### **Gewässer**

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Gewässer, der Wolfsbach. Zum Gewässer ist beidseitig nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab der Böschungsoberkante von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

In der vorliegenden Planung ist im nordwestlichen Bereich direkt am Gewässer eine Fläche als „Straßenbegleitgrün“ ausgewiesen. Dies ist entsprechend den oben genannten Angaben (Gewässerrandstreifen von 5 m) zu korrigieren.

Für die Gewässerunterhaltung ist eine permanente Zugänglichkeit zum Gewässer zu gewährleisten.

## **Bodenschutz**

Die Planung sieht im Bereich der geplanten 9. Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines bisher als „Grünfläche“ dargestellten Areals hin zu einer „Gewerblichen Baufläche“ vor. Die Grünfläche wird zudem von einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

Ferner wird nordwestlich des Pützchensweg ein bisher als Gartenland genutzter Bereich als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen stellt für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung sowie für große Teile des Bebauungsplanes einen besonders schutzwürdigen Boden auf tertiärem Gestein dar (Archiv der Naturgeschichte).

Gemäß BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

Im Flächennutzungsplan wird der künftige Standort einer baulichen Nutzung festgelegt. Daher sollte bei schwerwiegenden Umwelteingriffen ein Schwerpunkt auf die räumliche Alternativenprüfung gelegt und falls an der Planung festgehalten wird, die Notwendigkeit des Eingriffs ausführlich dargestellt werden.

Zur gesetzeskonformen Berücksichtigung der Bodenschutzbelange wird angeregt, im Umweltbericht die Ausführungen und Prüfkataloge des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009, der mit gemeinsamem Erlass des MBV und MUNLV vom 31.05.2010 in NRW eingeführt wurde, zu beachten und abzarbeiten.

## **Altlasten**

Im zentralen und südlichen Bereich des überplanten Gebietes befindet sich ein Altstandort, der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5209-2054-0 mit dem Flächenstatus „Kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung“ registriert ist. Der südwestliche Bereich wurde nach Rückbau der Gebäudesubstanz im Jahr 2013 als Teilfläche mit der Nummer 5209-2054-1 ausgegliedert. Von Osten ragt eine Altablagerung mit der Nummer 5209-0132, die ebenfalls mit dem Flächenstatus „Kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung“ registriert ist, in die überplante Fläche (siehe Anlage).

Bei der Teilfläche 1 des Altstandortes 5209-2054 handelt es sich um eine im Jahr 2013 rückgebaute Ziegelei in der zuletzt monolithische Feuerfestprodukte hergestellt wurden. Im Vorfeld des geplanten Rückbaus wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die hierbei festgestellten kleinräumigen Bodenverunreinigungen wurden im Zuge der Rückbaumaßnahme unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser ist bei derzeitigem Kenntnisstand nicht zu besorgen. Die Bewertung des Wirkungspfad Boden – Mensch erfolgt nutzungsbezogen. Da zum Zeitpunkt der Rückbaumaßnahme die zukünftige Nutzung nicht geklärt war, wurde auf eine Untersuchung verzichtet. Laut Rückbaudokumentation wurden sämtliche Baugruben mit RCL-Material verfüllt. Auf der Oberfläche wurde eine flächendeckende, 10 cm starke RCL-Schicht aufgebracht. Darunter befinden sich ca. 1 m mächtige flächendeckende Auffüllungen aus Kies und Sand mit Fremdbestandteilen aus Ziegeln, Bauschutt, Beton, Kohle und Schlacke.

Auf dem nördlich der Teilfläche 1 gelegenen Planbereich wurde im Jahr 1990 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Hier wurden im Schnitt ca. 1 m mächtige Auffüllungen aus Ziegeln, Schamotten, Mörtelsand, Beton, Bauschutt und Sand erbohrt. Organoleptische

Auffälligkeiten waren nicht vorhanden. Eine weitere Nutzung als Industriegebiet wurde seitens des Gutachters als unbedenklich eingeschätzt. Chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Auf der von Osten in das Plangebiet reichenden Altablagerung 5209-0132 wurden im Jahr 1990 eine Bohrung und im Jahr 2012 (Orientierende Altlastenuntersuchung Rückbau Teilfläche 5209-2054-1) vier Bohrungen niedergebracht. Die Auffüllungsstärken liegen im westlichen Teil der Altablagerung bei ca. 2 m. Nach Osten nehmen diese auf > 3 m zu. Die Basis wurde hier nicht erreicht. Die Auffüllung besteht aus Sanden und Kiesen, z. T. auch aus Tonen und Schluffen mit Fremdbestandteilen in Form von Schwarzdeckenresten, Ziegeln, Kohle, Bauschutt, Schlacke, Schotter und Beton. In einer Bohrung wurde ein organischer Horizont angetroffen. Die im Jahr 2012 durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte PAK-Gehalte, die bei einer Entsorgung eine Zuordnung nach LAGA in die Einbauklasse Z2 bedingen. Die Eluatuntersuchungen waren unauffällig, so dass keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

Aufgrund der flächendeckend vorhandenen aufgefüllten Böden mit anthropogenen Fremdbestandteilen wird angeregt, in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

- Zur Gefahrenabwehr Boden – Mensch (Direktkontakt) in den später unversiegelten Bereichen ist Oberboden in einer Stärke von mind. 10 cm aufzubringen. Die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.
- Werden bei Erdarbeiten Altlasten/Schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu informieren.
- Der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz ist bei den nach-folgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Ferner wird angeregt im Bereich der Altablagerung 5209-0132 (Auffüllungsmächtigkeiten z. T. > 3 m und z. T. organische Horizonte) ein geo- und umwelttechnisches Gutachten zu beauftragen, um zu klären, unter welchen geo- und umwelttechnischen Bedingungen eine Bebauung (Tragfähigkeit der Verfüllung, Deponiegas) möglich ist.

### **Erneuerbare 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:

- a) Das Artenschutzgutachten wird dem Rhein- Sieg- Kreis im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes zur Prüfung vorgelegt.
- b) Das Plangebiet kann heute noch von der B56 aus über den Pützchensweg erreicht werden. Dieser Verbindung ist momentan noch verkehrsrechtlich zulässig, aber unter Verkehrssicherheitsgründen problematisch und auch in der Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt. Daher soll diese Verbindung zukünftig nicht mehr für den motorisierten Individualverkehr genutzt werden. Zur B56 soll als Verlängerung des Heckenweges nur noch ein Fuß- und Radweg dienen.  
Das Plangebiet ist heute insb. über den Heckenweg, der zum überwiegenden Teil auf Bonner Stadtgebiet liegt, angebunden. Diese Verbindung soll zukünftig als alleinige An-

dienung sowohl der Gewerbegebiete auf Sankt Augustiner als auch auf Bonner Seite dienen.

- c) Die Hinweise zur Abfallwirtschaft wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- d) Es wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Die dort ermittelten Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.
- e) Die Anregungen der Immissionsschutzbehörde werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die vorhandene Wohnnutzung wird über das Instrument des erweiterten Bestandschutzes gesichert. Betrieblich bedingte Wohnungen werden ausgeschlossen.
- f) Das Niederschlagswasser wird -wie das Schmutzwasser- in die vorhandenen bzw. im Bereich der neuen Planstraßen neu zu bauende Kanalisation entwässert.
- g) Die Gewässerrandstreifen sind in den baulich geprägten Bereichen des Plangebietes als private Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Waldflächen sind die Uferrandstreifen aufgrund dieser Festsetzung ebenfalls geschützt, da dort per se keine Bebauung möglich ist. Auf die Zugänglichkeit des Gewässers wurde nachrichtlich hingewiesen.
- h) Neben den heute brach liegenden, ehemals bereits gewerblich genutzten Grundstücken sollen auch Flächen entlang der B56, die bisher unbebaut sind, für eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit geöffnet werden. Dabei handelt es sich um die Gartenflächen der Wohngebäude, die Grabelandflächen sowie Teile der Parkanlage der Fabrikantenvilla. Die Einbeziehung weiterer gewerblich nutzbarer Flächen ist erforderlich, da der Stadt Sankt Augustin nur noch weniger solcher Flächen insb. außerhalb von Wasserschutz-zonen auf ihrem vergleichsweise kleinen Stadtgebiet zur Verfügung stehen.
- i) Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.
- j) Die gewerblichen Bauflächen südlich der Gleistrasse der RSE werden als Altlastenflächen gekennzeichnet. Die Bereiche, die innerhalb der Waldflächen und des Landschaftsschutzgebietes liegen, wurden nicht gekennzeichnet, da dort keine Bebauung möglich ist.
- k) Die gewünschten Hinweise zu den Altlastenflächen, die sich auf das Bauantragsverfahren und die Umsetzung der Planung beziehen, wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- l) Dem konkreten Hinweis auf instabilen Baugrund im südwestlichen Teil des Plangebietes am Übergang zum Renner See wurde nachgegangen. Dort wurde in gutachterlicher Absprache mit dem Rhein- Sieg- Kreis eine entsprechende Nachuntersuchung vorgenommen. Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch bodenverbessernde Maßnahmen wie zum Beispiel Nachverdichtung, Austausch des Bodens durch Schotter u.Ä. eine Tragfähigkeit gegeben ist. Außerdem empfiehlt der Gutachter Flächengründungen auf tragenden Bodenplatten vorzunehmen und max. 2 Geschosse mit/ohne Keller oder Untergeschoss zu errichten. Flachgründungen auf Einzel- und Streifenfundamenten sind nicht zu empfehlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- m) Festsetzungen von konkreten Maßnahmen der Energieeffizienz und zum Einsatz von erneuerbaren Energien scheiden bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan aus. Auch das Instrument des städtebaulichen Vertrages ist hier nicht anwendbar, da die Stadt Sankt Augustin über so gut wie keinen Grundbesitz im Plangebiet verfügt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen a bis g) und i) bis l) wird gefolgt.

Den Anregungen h) und m) wird nicht gefolgt.

## **11. Stellungnahme der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH vom 21.04.2015**

„Die geplante Maßnahme berührt die Belange der SWB Verkehrs GmbH nicht. Wir möchten jedoch anmerken, dass der Bereich B56 von KOM Linien der RSVG befahren wird und im Planbereich eine RSE Schienentrasse verläuft.

Im Bereich des Heckenweges (Parzelle 2120) verläuft auf einer Länge von ca. 25m eine 11-kV und eine 1-kV Stromversorgungsleitung. Eine Grunddienstbarkeit für diesen Bereich ist bereits eingetragen worden.

Die Versorgung mit Gas kann erfolgen. Eine konzessionsgebietsübergreifende Versorgung ist dem örtlichen Versorger, bzw. Konzessionsinhaber abzustimmen. In den öffentlichen Erschließungsstraßen und Wegen ist die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich. Sofern eine Gasversorgung durch Bonn Netz erfolgen soll, ist folgendes zu berücksichtigen: Im Erschließungsgebiet sind Baumstandorte geplant. Aufgrund der vorhandenen Gleistrasse können die geplante Straßenbreite, bzw. Gehwegbreiten unzureichend sein. Aufgrund der Vielzahl von Leitungen (Wasser, Gas, Strom, TK, Breitband, Beleuchtung, Kanal, ggf. Trennkanalisation) sind Baumstandorte teilweise nicht möglich. Aufgrund der Vielzahl von Anschlussleitungen sind die Anlieger beim Grundstückserwerb auf die vorgesehenen Baumstandorte hinzuweisen, hierdurch können die Anschlussräume von den Bauherren entsprechend außerhalb der Baumstandorte geplant werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

- a) Es wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt. Die dort ermittelten Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.
- b) Die o.g. Stromleitungen, die im Gehwegbereich des Heckenweges verlaufen, wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.
- c) Die konkrete Versorgung des Plangebietes mit Gas und die in diesem Zusammenhang aufgeworfenen Fragestellungen sind nicht Gegenstandes des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag:

Den Anregung a) und b) wird gefolgt.

Die Anregung c) wird zur Kenntnis genommen.

## 12. Stellungnahme der Deutschen Steinzeug Cremer & Breuer AG vom 04.08.2015

(...) „Richtig ist, dass unser Unternehmen Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist. Wir beabsichtigen nicht, in absehbarer Zeit von unserer Bergbauberechtigung Gebrauch zu machen. Über die bergbaulichen Verhältnisse, Bergschäden, Sicherungsmaßnahmen, Auflagen o.ä. in o.g. Gebiet können wir ansonsten keine Angaben machen, da uns diesbezüglich keine Kenntnisse vorliegen. Insbesondere schließen wir jegliche Haftung aus. Es bleibt Ihnen natürlich unbenommen im Zweifel einen Sachverständigen hinzuzuziehen.“ (...)

### Stellungnahme der Verwaltung:

Auf den vermuteten Altbergbau wird im Bebauungsplan hingewiesen.

### Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

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.