

Herrn
Techn. Beigeordneter Rainer Gleß
Stadtverwaltung, Rathausplatz

[REDACTED]
[REDACTED]
den 24. März 2015

53757 Sankt Augustin

6/10

Betr. Beabsichtigtes Gewerbegebiet im Bereich des Pützchensweges in Sankt Augustin - Hangelar.

Sehr geehrter Herr Gleß!

Aus der Presse habe ich entnommen, dass die Stadt für den vg. Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt und dort Gewerbegebiet (teils eingeschränktes Gewerbegebiet) ausweisen und dieses Gebiet über den Heckenweg erschließen will. 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 B 56 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 Wege-gesetzes NRW öffentlich - rechtlich gewidmete Straße abwickelt. Schon jetzt ist dieser innerörtliche Abschnitt des Heckenweges von ganz erheblichem Durchgangsverkehr sowie Schleichverkehr (bei Staus auf der B 56) belastet, seit einiger Zeit auch durch das im Bereich der Windgassenstraße angesiedelte Gewerbegebiet auf Bonner Stadtgebiet.

Es geht bei diesem übermäßigen Verkehrsaufkommen hauptsächlich um den Pkw - Verkehr auf dem Straßenabschnitt zwischen B 56 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.

Ich möchte gerne mit Ihnen über die hier angesprochenen Punkte mit Ihnen in Kürze ein persönliches Gespräch führen. Für eine baldgefl. Kontaktaufnahme mit mir wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



**Dr. Reinold
Hagen Stiftung**

Aus- und Weiterbildungszentrum Bonn
Technologie-Zentrum Kunststoff

Dr. Reinold Hagen Stiftung | Kautexstraße 53 | 53229 Bonn

Stadt Sankt Augustin
Herrn Beigeordneten Rainer Gleß
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Kautexstraße 53 | 53229 Bonn
Postfach 310170 | 53201 Bonn
www.hagen-stiftung.de

Name: Martin Rosorius
Telefon: +49 228 9769-117
Telefax: +49 228 9769-500
E-mail: m.rosorius@hagen-stiftung.de

17.04.2014

Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg“ in der Gemarkung Hangelar, Flur 7 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Gleß,

die Dr. Reinold Hagen Stiftung ist Eigentümer zahlreicher Flurstücke, die sich im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 209 befinden.

Wie ich Ihnen bereits am 24. März 2015 per Mail mitgeteilt habe, haben wir als Eigentümer einer für dieses Vorhaben maßgeblichen Fläche zahlreiche Fragen (Höhe und Umlage der Erschließungskosten, Zeitpunkt des Straßenbaus, Maximalgröße bei der Zusammenlegung der neu geplanten Parzellen etc.). Diesbezüglich haben wir ja zwischenzeitlich ein Treffen am 11. Mai 2015 vereinbart.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Stellungnahmefrist am heutigen Tage endet, wollen wir aber auch auf diesem Wege einige Punkte anmerken.

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 – insofern hätten wir uns eine andere Informationspolitik und Einbeziehung bei den aktuellen Planungen gewünscht bzw. erwartet.

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 Ringschließung 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.

Vorstand:
Stefan Hagen, Vorsitzender
Dr. Hermann Tengler, Stellv. Vorsitzender
Wolfgang Griebel, Dr. Peter Orth

Geschäftsführer:
Karl-Friedrich Linder

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bonn BLZ (380 400 07) Konto-Nr. 1 290 121 00
IBAN: DE54 3804 0007 0129 0121 00 BIC: COBADEFFXXX
Sparkasse KölnBonn BLZ (370 501 98) Konto-Nr. 450 085 88
IBAN: DE82 3705 0198 0045 0085 88 BIC: COLSDE33



2

Abschließend sei angemerkt, dass wir die erforderliche Genehmigung zum Betreten unseres Grundstücks erteilt haben, damit die erforderliche Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 209 durchgeführt werden kann.

In Erwartung eines konstruktiven Gespräches am 11. Mai verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Martin Rosorius
Leiter Verwaltung & Kommunikation

Vorstand:
Stefan Hagen, Vorsitzender
Dr. Hermann Tengler, Stellv. Vorsitzender
Wolfgang Griebel, Dr. Peter Orth

Geschäftsführer:
Karl-Friedrich Linder

Bankverbindung:
Commerzbank AG Bonn BLZ (380 400 07) Konto-Nr. 1 290 121 00
IBAN: DE54 3804 0007 0129 0121 00 BIC: COBADEFFXXX
Sparkasse KölnBonn BLZ (370 501 98) Konto-Nr. 450 085 88
IBAN: DE82 3705 0198 0045 0085 88 BIC: COLSDE33



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Stadt Sankt Augustin

Tag: 20. April 2015

Amt: *6/10*
Ablichtung für Amt

20.4.15

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung
Markt I
53757 Sankt Augustin

Vorab per Telefax: 02241 / 243 430

Köln, 17.04.2015

Unser Zeichen: 01539/13 24/es

Sekretariat:

Frau Spitzner

Tel.: +49 221 97 30 02-25

k.dreesen@lenz-johlen.de

Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Hangelar, Flur 7, Flurstücke 2110, 2114, 2278, 2282, mit der postalischen Anschrift Pützchensweg 18 in 53757 Sankt Augustin, das im räumlichen Geltungsbe-
reich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ gelegen ist. Im Namen unserer Mandantin nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurfsunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg“ Stellung.

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Eisner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Lehmann^{PV}
Martin Hahn^P
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PE}
Nick Kockler^V
Béla Gehrken^D
Markus Nettekoven
Philipp Caspar Helleermann
Stephan Matzerath
Kristina Dörnenburg
Dr. Meike Kilian

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M Anwalt/Mediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Kaygasse 5 · D 50676 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

- 2 -

1.

Städtebauliches Ziel der Planung soll es ausweislich der im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanbegründung (Stand: 23.02.2015) sein, im Bereich der brachliegenden, gewerblichen Bauflächen und weiteren Flächen nördlich des Pützchenswegs einen modernen Gewerbepark neu zu entwickeln. Die innere Erschließung soll so überarbeitet werden, dass das bisher im Wesentlichen aus großen Grundstücken bestehende Plangebiet in mehrere kleine Grundstücke mit jeweils ca. 1.000 m² aufgeteilt wird. Dafür sind u.a. eine Ringerschließung und ein Straßenstich vorgesehen. Ansiedlungszielgruppen sollen kleinere und mittelständische Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sein. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll im Wesentlichen über den Heckenweg und die B 56 erfolgen. Eine weitere Anbindung an die B 56 ist über einen Ausbau des Pützchenswegs vorgesehen, wird aber aus Verkehrssicherheitsgründen als nicht unproblematisch eingeordnet.

2.

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 m² 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 Ableh-

nung der Bauvoranfrage hat unsere Mandantin bei dem Verwaltungsgericht Köln Klage erhoben. Das Verfahren wird unter dem Aktenzeichen – 8 K 624/14 – geführt und ist noch anhängig. Nach Maßgabe des Vorentwurfs der Bebauungsplanbegründung wird der Bestandsschutz 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.

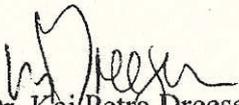
c)

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.

3.

Wir bitten, die Belange unserer Mandantin im weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu berücksichtigen und davon abzu sehen, im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin Flächen für Erschließungsstraßen zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Kai/Petra Dreesen)
Rechtsanwältin