STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 17.02.2016
Drucksache Nr.: **16/0051**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Zentrumsausschuss	15.03.2016	öffentlich / Entscheidung
Rat	11.05.2016	öffentlich / Genehmigung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“, Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee, nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums und östlich der Studentenwohnungen;
1. Beratung und Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

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

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen der Verwaltung zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ für den Bereich der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, südlich der Granthamallee, westlich der Rathausallee, nördlich des Rhein-Sieg-Gymnasiums und östlich der Studentenwohnungen aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung der Rechtsgrundlagen, als Satzung sowie der Begründung hierzu.

3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

1. <u>Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen</u>

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 113, 3. Änderung, Teil A „Haus Heidefeld“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 07.12.2015 bis zum 13.01.2016 (einschließlich) statt. Während der Auslegung des Planes wurden keine Anregungen seitens der Öffentlichkeit geäußert.
Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 01.12.2015 bzw. per Mail vom 04.12.2015.
Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Schreiben bzw. Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen:

1. Rhein-Sieg Netz GmbH, Schreiben vom 07.12.2015
2. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 08.12.2015
3. Amprion GmbH, Mail vom 08.12.2015
4. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis, Mail vom 08.12.2015
5. Landesbetrieb Wald und Holz, Mail vom 10.12.2015
6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Schreiben vom 15.12.2015
7. Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Mail vom 28.12.2015
8. Unitymedia NRW GmbH, Mail vom 04.01.2016
9. Wasserversorgungs-GmbH Sankt Augustin, Schreiben vom 08.01.2016
10. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 12.01.2016
11. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 14.01.2016
12. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Mail vom 07. 12.2015
13. Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 21.12.2015
14. PLEdoc GmbH, Schreiben vom 22.12.2015
15. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 11.12.2015
16. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 13.01.2016

In den Schreiben 1-11 wurden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planung geäußert.

<u>12. Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u>

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass Teile des Plangebiets bereits ausgewertet worden sind. Die Empfehlungen dieses Schreibens beziehen sich ausschließlich auf die Flächen, die noch nicht ausgewertet sind. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>

Ende 2012 wurde der größte Teil des Plangebietes bereits untersucht. Aus dem Abschlussbericht vom 20.02.2013 ist zu entnehmen, dass 4 Verdachtspunkte untersucht und insgesamt 2 Kampfmittel geborgen wurden. Der damalige Untersuchungsbereich deckt nicht komplett den Geltungsbereich des B-Plangebietes ab. Eine Teilfläche im Bereich der Grantham Allee, die jetzt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wurde damals noch nicht mit untersucht. Die bereits im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zu Kampfmitteln werden ergänzt.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

13. Schreiben der Landwirtschaftskammer NRW

Die Landwirtschaftskammer NRW äußert keine Bedenken zur Planung. Die Behörde geht davon aus, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes löst keine weiteren Eingriffe und daraus folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen aus. Mit der Bearbeitung der bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 113, 1. Änderung und 113, 2. Änderung wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben und westlich der Hochschule umgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich südlich der bereits bestehenden 1. Hochschulerweiterung entfällt eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Dieser erforderliche Ausgleich erfolgt auf der als Sondergebiet Hochschule festgelegten Fläche. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

14. Schreiben der PLEdoc GmbH

Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die PLEdoc festgestellt, dass die Ferngasleitung Nr. 3/5 lagerichtig in den Bebauungsplan übernommen wurde und auch im Textteil des Planes mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt worden ist. Die PLEdoc weist darauf hin, dass der Schutzstreifen dieser Leitung beidseitig 4,00m breit ist und bittet die Begründung zum Bebauungsplan in diesem Sinne anzupassen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Ferngasleitung liegt im Plangebiet überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) nicht erforderlich. Lediglich in einem Teilbereich des MI 4 tangiert die Leitungstrasse dieses Baugebiet. Genau hier wird der erforderliche Schutzstreifen einseitig, südlich der Leitungstrasse über ein GFL (gemessen ab der Leitung sind dies 4,00m) auf der nicht überbaubaren Fläche gesichert. Nördlich der Leitung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt, welche wie schon erläutert keiner zusätzlichen Festlegung eines GFL bedarf. Die Festlegung des Bebauungsplanes widerspricht nicht dem Erfordernis eines beidseitigen Schutzstreifens von jeweils 4,00m Breite.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

15. Schreiben des Wahnbachtalsperrenverbandes (WTV)

Der WTV weist in dem Schreiben auf die Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hin. Darüber hinaus ist das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept aus 1996 aus Sicht der Behörde nur für Aussagen der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet heranzuziehen. Ein Großteil der Angaben des Gutachtens ist für das Plangebiet nicht rele-

vant bzw. nicht umgesetzt worden. Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist nach Auffassung des WTV eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind beim Rhein-Sieg-Kreis rechtzeitig einzuholen. Landesrechtliche Vorgaben wie z. B. der Trennerlass sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus gibt der WTV in seinem Schreiben Hinweise, die im Rahmen der Umsetzung von Baumaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aus 1996 kann nach Rücksprache mit dem WTV und dem Rhein-Sieg-Kreis für Aussagen zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet herangezogen werden. Am Rande des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung, Teil B) wurden mit der Realisierung der Studentenwohnungen bereits Versickerungsmaßnahmen genehmigt und hergestellt. Der Rhein-Sieg-Kreis beteiligt im Rahmen der Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnisse in der Regel den WTV. Derzeit werden die Versickerungsmaßnahmen für die Erweiterung der Hochschule mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt. Die Anforderungen des Trennerlasses aus dem Jahr 2004 werden von der Stadt berücksichtigt und eingehalten. Gemäß Niederschlagsbeseitigungskonzept (2015) ist das Gesamtgebiet in ein modifiziertes Mischsystem eingeteilt. Der Vollzug der Anforderungen findet statt. Der Antragsteller wird zum Nachweis der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung aufgefordert und von der Niederschlagsüberlassungspflicht freigestellt. Der Antrag zur Einleitung des unbelasteten und / oder schwach belasteten Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter über zugelassene Einrichtungen wird an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, weitergeleitet. Die Auflagen des WTV für Baumaßnahmen werden berücksichtigt, da die gleichen Auflagen durch den Rhein-Sieg-Kreis in den wasserrechtlichen Bescheid aufgenommen werden. Darüber hinaus werden die Auflagen des WTV zu Baumaßnahmen zusätzlich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

16. Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises
Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept aus 1996 auf alten rechtlichen Vorgaben beruht und deshalb nicht ohne weiteres herangezogen werden kann. Eine Überarbeitung unter Zugrundelegung der zurzeit aktuellen rechtlichen Vorgaben (z. B. Trennerlass) ist erforderlich. Lediglich die Bohrprofile und Schichtenverzeichnisse haben weiterhin ihre Gültigkeit. In den Bereichen in denen eine Versickerung nicht möglich ist, muss die Stadt Alternativlösungen für die Niederschlagwasserbeseitigung vorgeben (z. B. Bau eines Regenwasserkanals). Für eine Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.
Die Behörde empfiehlt den Hinweis zur Abfallwirtschaft zu ergänzen.
Darüber hinaus weist der Rhein-Sieg-Kreis, obwohl dies nicht in dessen Zuständigkeit liegt, auf den Wegfall von intensiv genutztem Parkraum hin. Es wird empfohlen die Auswirkungen zu untersuchen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Niederschlagsbewirtschaftungskonzept der ECO Umweltmanagement GmbH aus dem Jahr 1996 beruht zwar auf alten rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der aktuellen gesetzli-

chen Anforderungen, jedoch sind die Aussagen zu den bodentechnischen Grundlagen weiterhin gültig.
Die Anforderungen aus dem Trennerlass aus dem Jahre 2004 werden von der Stadt Sankt Augustin berücksichtigt und eingehalten. In dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept aus dem Jahre 2015 ist das Gebiet des v.g. Bebauungsplans als modifiziertes Mischsystem dargestellt worden. Der Vollzug der Anforderungen findet statt.
Der Bauwillige wird zum Nachweis der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung aufgefordert und von der Niederschlagsüberlassungspflicht freigestellt. Der Antrag zur Einleitung des unbelasteten und / oder schwach belasteten Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter über zugelassene Einrichtungen wird an den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, weitergeleitet.
Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Bereiche befindet sich bereits ein Abwasserkanal.
Die bereits im Bebauungsplan vorhandenen Hinweise zur Abfallwirtschaft werden ergänzt.
Für den Bereich des Stadtzentrums wurde 2014/2015 ein Parkraum(bewirtschaftungs)konzept erstellt. Dieses berücksichtigt die noch zu entwickelnden Flächen im Zentrum und stellt in der zeitlichen Abfolge der Zentrumsentwicklung sowohl endgültige als auch zeitlich begrenzte Lösungsvorschläge vor.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

Abwägung der Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Düsseldorf (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung sowie die Entscheidung des Zentrumsausschusses vom 01.09.2015, DS-Nr. 15/0190 und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 28.10.2015, DS-Nr. 15/0190 verwiesen. Die Ausführungen der Verwaltung zu den Anregungen aus dem frühzeitigen Verfahren werden im Folgenden erneut vorgelegt:

Anregung eines Bürgers
Der Bürger bittet darum im Plan sicherzustellen, dass die vorhandenen Außenstellplätze des ehemaligen Postgebäudes auch zukünftig über eine ausreichend dimensionierte Zufahrt erschlossen werden können.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Erschließung der Stellplätze des ehemaligen Postgebäudes ist über ein Fahrrecht auf den Parzellen 7055 und 7056 zu Gunsten der Bebauung/Nutzung auf der Parzelle 5700 vorgesehen. Durch die Planung eines Kreisverkehrs im Bereich der Rathausallee kann das Fahrrecht nicht mehr geradlinig eingeräumt werden, sondern muss im Norden der Parzelle 7055 nach Westen verschoben werden.

Beschlussvorschlag
Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Der KBD weist in seinem Schreiben auf eine alte Stellungnahme aus 2012 hin. Aufgrund der damaligen Auswertung ergaben sich Verdachtspunkte, die zwischenzeitlich untersucht worden sind. Aus dem Abschlussbericht des KBD vom 20.02.2013 hierzu geht hervor, dass insgesamt 2 Kampfmittel geborgen werden konnten. Der KBD weist dennoch darauf hin, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit des Geländes nicht gegeben werden kann. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuüben. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung
Ein Hinweis zu Verhaltensmaßnahmen bei Kampfmittelfunden wird in dem Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben des Geologischen Dienst NRW
Der geologische Dienst weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone 1 in der geologischen Untergrundklasse T zugeordnet ist und bei der Planung und Bemessung von Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Hinweis zur Erdbebenzone und die entsprechend anzuwendende DIN-Norm werden in den Plan aufgenommen.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises
Zum Thema Abfallwirtschaft weist der Rhein-Sieg-Kreis darauf hin, dass sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone IIIB befindet und der Einbau von Recyclingbaustoffen daher, nach wasserrechtlicher Erlaubnis, nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.
Das anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen.
Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung weist die Behörde darauf hin, dass das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Nachweis ist von der Kommune zu führen und im weiteren Bauleitplanverfahren bzw. vor Satzungsbeschluss mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Für Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.
Zum Thema erneuerbare Energien wird angeregt die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Hinweise zum Umgang mit Recyclingbaustoffen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB

werden in den Plan aufgenommen. 1995 wurde durch Gutachten der ECO Umweltmanagement GmbH Köln der Nachweis erbracht, dass Bereiche des Plangebiets für eine Versickerung geeignet sind. Aufgrund unterschiedlich ausgeprägter geologischer Bodenstrukturen kann es in Teilbereichen möglich sein, dass eine Versickerung wegen ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte nicht realisierbar ist. Daher ist bei Bauantragstellung ein ergänzender Nachweis zu führen und mit dem Rhein-Sieg-Kreis abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.
Die Hinweise zum Thema erneuerbare Energien werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für das Plangebiet besteht eine Fernwärmeversorgungssatzung aus dem Jahr 2000 mit Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang für Grundstückseigentümer, die im Geltungsbereich der Satzung einen Bauantrag stellen. Die Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme erfolgt über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben der RSAG:
Die RSAG weist auf die Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen hin, die der BGI 5104 und RASt 06 zu entnehmen sind.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Sicherheitstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Ein Hinweis auf die BGI 5104 und RASt 06 erfolgt auf der Planzeichnung.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Schreiben der PLEdoc GmbH
Die PLEdoc bestätigt die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Ferngasleitung Nr. 3/5. Sofern der beidseitige Schutzstreifen der Ferngasleitung jederzeit zugänglich und einsehbar ist und keinerlei Einschränkungen und Behinderungen vorliegen, die eine Überwachung, Wartung, Reparatur etc. erschweren könnte, bestehen aus Sicht der PLEdoc keine Bedenken. Darüber hinaus bittet die PLEdoc darum den Bebauungsplan um die Versorgungsanlage Anschluss Übergabe Station Gymnasium Sankt Augustin Nr. 3/5/6 zu ergänzen und in der Begründung aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung
Wie aus der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, verläuft die Leitung überwiegend innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen. In den Bereichen, die als Baugebiete (Mischgebiete bzw. öffentl. Grünfläche) festgelegt sind, erfolgt die Sicherung der Leitung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Darüber hinaus wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche aufgrund zweier Leitungsrechte lediglich eine extensive Wiesenfläche festgesetzt. Die Versorgungsanlage Anschluss Übergabe Station Gymnasium befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und kann daher nicht dort aufgenommen werden. Da die Kartengrundlage jedoch größer ist als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, kann die Leitung jedoch ohne planungsrechtliche Festsetzung in diese Kartengrundlage aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag
Die Hinweise werden laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und be-

rücksichtigt.

Schreiben Landwirtschaftskammer NRW
Die Behörde äußert keine Bedenken zur Planung und geht davon aus, dass durch die Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung
Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes löst keine weiteren Eingriffe und daraus folgende weitere Ausgleichsmaßnahmen aus. Mit der Bearbeitung der bereits bestehenden Bebauungspläne Nr. 113, 1. Änderung und 113, 2. Änderung wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben und westlich der Hochschule umgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich südlich der bereits bestehenden 1. Hochschulerweiterung entfällt eine Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Dieser erforderliche Ausgleich erfolgt auf der als Sondergebiet Hochschule festgelegten Fläche. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Mail der Energie-Rhein-Sieg GmbH
Die Energie-Rhein-Sieg GmbH bittet darum im Bebauungsplan auf die Fernwärmeversorgungssatzung hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung
Der Hinweis auf die Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Sankt Augustin für die Geltungsbereiche der Bebauungsplangebiete 113 und 114 wird in die Begründung zum Bebauungsplan und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Mail der Stadt Bonn
Die Stadt Bonn begrüßt die Bemühungen der Stadt Sankt Augustin die Einzelhandelsnutzungen in unmittelbarem Umfeld des HUMA-Centers einzuschränken auch wenn diese Flächen im zentralen Versorgungsbereich der Stadt liegen. Dennoch wird seitens der Stadt Bonn kritisch angemerkt, dass dieses Bemühen im Zusammenhang mit dem Planentwurf deutlich hinter den Erwartungen (kompletter Ausschluss des Einzelhandels) der Nachbargemeinde zurückbleibt.

Stellungnahme der Verwaltung
Das Plangebiet ist in ein Sondergebiet und 4 unterschiedlich große Mischgebiete unterteilt. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulgebiet“ werden lediglich kleinere Läden/Shops für den typischen Bedarf einer Hochschule ausnahmsweise ermöglicht. In den Mischgebieten 3 und 4 sind Einzelhandelsnutzungen gänzlich ausgeschlossen. Lediglich in den Mischgebieten 1 und 2 kann nicht großflächiger Einzelhandel auf Erdgeschossebene angesiedelt werden. Mit dieser Festsetzung wird den Empfehlungen aus dem Masterplan Urbane Mitte Rechnung getragen, der für die Bereiche entlang der Rathausallee und der

Granthamallee kleinflächigen Einzelhandel auf Erdgeschossebene empfiehlt. Darüber hinaus wurde die Festsetzung zur Einzelhandelsnutzung konkretisiert. So werden die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung, Sportartikel und Schuhe im Plangebiet ausgeschlossen, da hierfür ausreichende Flächen im Nachbarbebauungsplan 107 „Zentrum“ vorgesehen sind. Mit dieser Reduzierung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet werden den Bedenken der Nachbarkommune in ausreichendem Maße Rechnung getragen zumal sich die Bereiche des MI 1 und MI 2 im zentralen Versorgungsbereich der Stadt befinden.

Beschlussvorschlag
Der Hinweis wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und in Teilen berücksichtigt.

2. Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor den Bebauungsplan Nr. 113, 3. Änderung Teil A „Haus Heidefeld“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird dieser rechtskräftig.

3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich, der zur Erweiterung der Hochschule vorgesehen ist, eine gemischte Baufläche dar. Diese Darstellung weicht von der im Bebauungsplan geplanten Ausweisungen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hochschule ab.

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Mit Schreiben vom 11.02.2015 hat die Bezirksregierung auf Anfrage der Verwaltung nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW bestätigt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

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.